



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Peter Bellwald, Vorsitz
lic. iur. Oskar Müller, lic. iur. Jacqueline Iten-Staub,
lic. iur. Felix Gysi und lic. iur. Patrick Storchenegger
Gerichtsschreiber: Dr. iur. Aldo Elsener

U R T E I L vom 6. August 2009

in Sachen

1. **DITTLI Beat**, Fuchsloch 10. 6317 Oberwil
vertreten durch Vroni Straub-Müller, Stolzengrabenstr. 59, 6317 Oberwil
2. **SIVAGANESAN Rupan**, St. Johannes-Strasse 23, 6300 Zug
3. **Straub-Müller Vroni**, Stolzengrabenstr. 59, 6317 Oberwil (Zustelladresse)
Beschwerdeführer

gegen

1. **Grosser Gemeinderat der Stadt Zug**
2. **Regierungsrat des Kantons Zug**
Beschwerdegegner

weiter verfahrensbeteiligt

- R-Estate AG**, Hädelistrasse 19, 8712 Stäfa
vertreten durch RA lic. iur. Adrian Moos, Dorfstrasse 16, 6340 Baar

betreffend

Stimmrecht
(Ungültigkeit der Hasenbüelinitiative)

V 2009 / 82

A. Am 19. Juni 2008 reichte ein Initiativkomitee bei der Stadtkanzlei Zug die "Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüel" mit dem folgenden Wortlaut ein:

"Die Bauordnung der Stadt Zug wird wie folgt geändert:

§ 69a Bauzone mit speziellen Vorschriften Hasenbüel

1. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hasenbüel umfasst Teile der Grundstücke GS Nrn. 1664, 3174 und 3553 und ist begrenzt durch die Eckpunkte A (Koord. 681 856.86/223 219.20), B (Koord. 681 799.85/223 177.93), C (Koord. 681 799.95/223 139.04), D (Koord. 681 865.01/223 113.37), E (Koord. 681 866.92/223 115.33), F (Koord. 681 855.07/223 154.38) und G (Koord. 681 884.03/223 161.71).
2. Innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hasenbüel dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden.
3. Das Ensemble, bestehend aus Wohnhaus Assek.-Nr. 584a und dem Wirtschaftsgebäude Assek.-Nr. 584b, ist ein erhaltenswertes Baudenkmal. Es muss in seinem Erscheinungsbild und mit einer entsprechenden Gestaltung des Hofraumes und der Umgebung erhalten bleiben.
 - a. Um- und Anbauten an den beiden bestehenden Gebäuden sind möglich. Bauliche Veränderungen und Ergänzungen müssen die historische Substanz schonen und architektonische Ansprüche erfüllen, die dem Baudenkmal angepasst sind.
 - b. Eine Ersatzbau für das Wirtschaftsgebäude Assek.-Nr. 584b ist im Rahmen des bestehenden Volumens möglich.
 - c. Bauprojekte für die Gebäude und die Umgebungsgestaltung bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.
4. Die Ausnützung der in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hasenbüel liegenden Teile der Parzellen GS Nrn. 1664, 3174, 3553 darf nicht übertragen werden.
5. Diese Änderung tritt mit der Annahme durch das Volk rückwirkend auf den 1. März 2008 in Kraft.
6. Übergangsbestimmungen
 - a. Diese Änderung ist in die neue Bauordnung und in den neuen Zonenplan zu übernehmen.
 - b. Sollen bestehende Gebäude oder Teile davon trotz Volksbegehren abgebrochen werden, sind sie an den heutigen Standorten und in den heutigen Volumina wieder zu erstellen".

Die Initianten fügten der Initiative die folgenden Erläuterungen bei:

"Das Haus Hasenbüel"

Das Wohnhaus Hasenbüel wurde 1825/26 weit ausserhalb der damaligen Stadt für Gardehauptmann Josef Anton Sidler (1783-1862) erbaut. Der Bauherr, ein Bruder des berühmten Zuger Landammanns Georg Josef Sidler, diente in der Schweizergarde des französischen Königs, bis diese 1830 aufgelöst wurde. Nach dem frühen Tod seiner Frau führte Sidler ein unstetes Leben mit vielen Reisen, bevor er sich als Einsiedler in der Nas (Oberägeri) und später in der Chollermüllli niederliess. Erst ein Jahr vor seinem Tod zog Sidler wieder in den Hasenbüel.

Das Haus Hasenbüel ist ein solide gebautes, gut erhaltenes Landhaus mit einfacher, aber sorgfältiger Ausstattung und einem schönen Dachstuhl. Seine Architektur und die ehemals abseitige Lage sind typisch für die Biedermeierzeit. Es bildet den historischen Kern des Quartiers Gimenen und ist ein weithin sichtbares Wahrzeichen des südlichen Teils von Zug.

1988 stellte der Regierungsrat des Kantons Zug das Haus Hasenbüel unter Denkmalschutz, doch wurde die Unterschutzstellung im selben Jahr durch das Verwaltungsgericht wieder aufgehoben. Letzter Bewohner des Hasenbüels war das Stadtoriginal Pirmin Uttinger (1918 - 2004). Nach Uttingers Tod wurde der Südteil des Grundstücks an eine Zürcher Immobilienfirma verkauft, welche den Abbruch des Wohnhauses und die komplette Überbauung des Grundstücks plant.

Ziel der Initiative ist es, das Hasenbüel zu erhalten und als Kern des Quartiers Gimenen aufzuwerten. Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude sollen als Ensemble mit dem nötigen Freiraum geschützt werden. Eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes ist möglich. Die Initiative leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Wohnqualität und zur Förderung der Stadt- und Quartieridentität."

Am 21. Oktober 2008 beantragte der Stadtrat Zug dem Grossen Gemeinderat, die Volksinitiative "für den Schutz des Hasenbüel" sei für grundsätzlich gültig zu erklären, der Urnenabstimmung zu unterstellen und den Stimmberechtigten zur Ablehnung zu empfehlen. Mit Beschluss vom 18. November 2008 erklärte der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug die Volksinitiative "für den Schutz des Hasenbüel" für ungültig.

Gegen diesen Beschluss reichten Vroni Straub-Müller, Beat Dittli, Naemi Bucher sowie Rupan Sivaganesan am 21. November 2008 beim Regierungsrat Beschwerde ein und beantragten, der Beschluss des Grossen Gemeinderates sei aufzuheben und es sei die Gültigkeit der Initiative festzustellen. Mit Beschluss vom 19. Mai 2009 wies der Regierungsrat die Beschwerde ab und stellte fest, dass das Initiativbegehren nicht eine raumplanerische, sondern eine denkmalpflegerische Massnahme beinhalte. Eine solche sei aber einer kommunalen Volksinitiative nicht zugänglich, weshalb diese als ungültig erklärt werden müsse.

B. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss reichten Beat Dittli, Rupan Sivaganesan und Vroni Straub-Müller am 22. Juni 2009 beim Verwaltungsgericht Beschwerde ein. Sie beantragen, der Beschluss des Regierungsrates bzw. des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug sei aufzuheben, und es sei die Gültigkeit der Initiative festzustellen, ausser betreffend § 69a Ziff. 3c des Initiativbegehrens. Weiter wird beantragt, im Sinne einer vorsorglichen Massnahme sei anzuordnen, dass bis zum rechtskräftigen Entscheid über diese Beschwerde der Abbruch der bestehenden Liegenschaft nicht erfolgen dürfe, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Regierungsrates. Zur Begründung wird ausgeführt, die Beschwerdeführer seien als Mitglieder des Komitees der betroffenen Initiative als Bürgerinnen und Bürger in ihrem Stimmrecht und somit in ihren (politischen) Rechten betroffen, denn die Initiative werde durch ihre Ungültigerklärung nicht zur Abstimmung kommen. Wenn sie nicht für ungültig erklärt worden wäre, so hätte bereits darüber abgestimmt werden können. Damit das Stimmrecht als verfassungsmässiges Recht gewahrt bleiben könne, dürfe es nicht ausgehöhlt werden. Dies würde aber geschehen, wenn das Hasenbüel abgerissen würde. Deshalb sei im Sinne einer vorsorglichen Massnahme der Abbruch des Hauses zu stoppen. Soweit die Bauarbeiten noch nicht intensiv seien, sei auch Ziff. 5 der Initiative zulässig. Das Gleiche gelte auch für den Abbruch des Hauses. Weiter wird ausgeführt, die Argumentation des Regierungsrats, es gehe der Initiative allein um denkmalpflegerische Absichten, sei falsch. Wie in den anderen besonderen Zonen in der Stadt Zug diene die gemäss Initiative beabsichtigte "Bauzone mit speziellen Vorschriften Hasenbüel" der Erhaltung und der angemessenen Erweiterung der betreffenden Nutzung und auch der Förderung der Stadt- und Quartieridentität sowie der Aufwertung des Quartiers. Dies seien klar raumplanerische Zielsetzungen. Dass diese auch das Hasenbüel als Ensemble schützen würden, sei eine Folge dieser raumplanerischen Vorschriften. Damit gehe es der "Bauzone mit speziellen Vorschriften Hasenbüel" wie im Choller oder im Lüssi um die Erhaltung und angemessene Erweiterung der vorhandenen Nutzung. Der Regierungsrat führe nicht aus, weshalb sich diese Zonen tatsächlich von der Zone Hasenbüel unterscheiden würden. Der Regierungsrat führe weiter aus, es gehe nicht an, die Initiative im raumplanerischen Sinn zu interpretieren, nur um deren Gültigkeit zu wahren, denn dadurch würde deren Sinn und Wortlaut verkannt. Es sei aber gerade der Regierungsrat, der eine solche Interpretation gegen den Wortlaut der Initiative vornehme. Die Ungültigkeit einer Initiative stelle einen schweren Eingriff in das verfassungsmässige Stimmrecht und damit in die politischen Rechte der Bürgerinnen und Bürger dar. Eine solche dürfe nicht leichthin erfolgen, sondern nur in absolut klaren und schwerwiegenden Fällen.

Weiter beanstanden die Beschwerdeführer, dass der Beschluss des Grossen Gemeinderates, der die Initiative für ungültig erklärt habe, keine eigentliche Begründung enthalten habe. Das Büro des Grossen Gemeinderates habe in seiner Beschwerdeantwort an den Regierungsrat zur Begründung seines Abweisungsantrages ausgeführt, man stütze sich auf den angefochtenen Beschluss, auf das Protokoll der Sitzung des Grossen Gemeinderates, auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission sowie auch das Rechtsgutachten Jaag/Rüssli. Eine solche Auswahlendung sei für keinen Entscheid im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes zulässig. Gerade wenn es um die Ungültigkeit einer Initiative gehe, die einen schweren Eingriff in die verfassungsmässigen Rechte und Pflichten der Bürgerinnen und Bürger sei, müsse präzise und klar gesagt werden, weshalb die Initiative ungültig sei. Der Beschluss des Grossen Gemeinderates enthalte nur ein Dispositiv und keine Begründung. Was die Stimmen im Grossen Gemeinderat betreffe, so seien wohl nur die Stimmen gemeint, die sich für die Ungültigkeit der Initiative ausgesprochen hätten. Die Stimmenten hätten sich - mit einer Ausnahme - ausdrücklich auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 4. November 2008 bezogen, der jedoch keine taugliche Begründungsgrundlage darstelle. Es falle generell auf, dass die Befürworter für die Ungültigerklärung von Rechtsstaatlichkeit und drohender Willkür sprechen würden, dabei aber den grundsätzlichen Unterschied zwischen dem Initiativrecht als politischem Recht aller Stimmbürger und der Ungültigerklärung einer solchen als Möglichkeit des Grossen Gemeinderates, bei Rechtswidrigkeiten einzuschreiten, nicht machen würden. Bei einer Volksinitiative gehe es nicht um Umgehung von Recht oder Gerichtspraxis, sondern um Änderung der Rechtslage. Von der Möglichkeit der Ungültigerklärung einer Initiative dürfe der Grosse Gemeinderat, wenn überhaupt, nur Gebrauch machen, wenn diese rechtswidrig sei. Es sei aber gerade die Essenz des Initiativrechts und in keiner Weise rechtswidrig, wenn man damit die geltende Rechtslage ändern wolle. Zu beachten sei auch die Rechtsprechung des Bundesgerichts. Die Ungültigerklärung von Volksinitiativen müsse wenn immer möglich verhindert werden.

Die Beschwerdeführer nehmen in der Folge zu den einzelnen Stimmen der Gemeinderäte Stellung, die sich für die Ungültigerklärung ausgesprochen hätten. Ebenfalls verweisen die Beschwerdeführer auf die beiden Gutachten, die zur Frage der Gültigkeit der Initiative vom Grossen Gemeinderat bzw. von der Bauherrschaft in Auftrag gegeben wurden. Weiter wird ausgeführt, es gehe nicht an, dass vage und blosser Behauptungen im Sinne eines Katalogs ins Feld geführt würden. Es müsse klar benannt werden, weshalb eine Initiative ungültig sein solle. Alles andere widerspreche zutiefst dem Verfassungsrang des durch die

Ungültigerklärung ausser Kraft gesetzten Grundrechts, wie es das Stimmrecht der Bürgerinnen und Bürger darstelle. Nachdem die Begründung des Regierungsrates nicht haltbar sei, müsse die Beschwerde gutgeheissen und die Initiative mit Ausnahme von Ziff, 3c für gültig erklärt werden. Wiederum auf die Auswahlendung des Grossen Gemeinderates abzustellen, würde bedeuten, dass verfassungsmässige Grundrechte ausser Kraft gesetzt werden könnten, ohne dass der entsprechende Entscheid der ersten Instanz je rechtsgenügend begründet worden wäre.

C. Am 23. Juni 2009 verfügte der Vorsitzende der verwaltungsrechtlichen Kammer des Verwaltungsgerichts die vorläufige und vorsorgliche Einstellung der Bau- und Abbrucharbeiten auf dem Baugrundstück GS Nrn. 1664, 3174 und 3584 Hasenbüel Zug. Gleichzeitig erhielten die Beschwerdegegner Gelegenheit, zur Frage der vorsorglichen Massnahmen bis zum 1. Juli 2009 und zur Beschwerde als solcher bis zum 27. Juli 2009 ihre Vernehmlassungen einzureichen. Mit Eingabe vom 29. Juni 2009 lässt die R-Estate AG beantragen, die vorläufig und vorsorgliche Einstellung der Bau- und Abbrucharbeiten im Gebiet Hasenbüel sei umgehend aufzuheben und auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten, eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Mit Vernehmlassung vom 30. Juni 2009 beantragt der Grosse Gemeinderat die ersatzlose Aufhebung der vorsorglichen Massnahmen. Die Direktion des Innern erklärt mit Schreiben vom 1. Juli 2009, zur Erhaltung des Zustandes oder zur Sicherung bedrohter rechtlicher Interessen lasse sich die vorsorgliche Massnahme im Sinne von § 17 VRG vertreten. Mit Verfügung vom 2. Juli 2009 hob der Vorsitzende der verwaltungsrechtlichen Kammer die vorläufige und vorsorgliche Einstellung der Abbrucharbeiten wieder auf, nachdem von Seiten des Baudepartements der Stadt Zug bestätigt worden war, dass das Wohnhaus Hasenbüel, Assk.-Nr. 584a, gestützt auf eine rechtskräftige Bewilligung abgerissen worden sei.

D. Mit Schreiben vom 14. Juli 2009 teilt die Direktion des Innern im Auftrag des Regierungsrates mit, dass man auf eine Vernehmlassung zur Hauptsache verzichte und auf den Regierungsratsbeschluss vom 19. Mai 2009 verweise. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug beantragt mit Eingabe vom 15. Juli 2009 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Mit Vernehmlassung vom 20. Juli 2009 lässt die R-Estate AG beantragen, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Auf die weiteren Ausführungen ist - soweit erforderlich - in den Erwägungen einzutreten.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist innert 30 Tagen nach der Mitteilung des weiterziehbaren Entscheides beim Verwaltungsgericht einzureichen. Der von den Beschwerdeführern angefochtene Beschluss des Regierungsrates vom 19. Mai 2009 wurde gemäss Stempelaufdruck am 20. Mai 2009 versandt und ging den Beschwerdeführern frühestens am Freitag, den 22. Mai 2009 zu, weil der 21. Mai 2009 ein staatlicher anerkannter Feiertag (Christi Himmelfahrt) war. Damit begann die Beschwerdefrist frühestens am 23. Mai 2009 zu laufen und endete am Sonntag, den 21. Juni 2009. In Anwendung von § 10 Abs. 3 VRG verlängerte sich die Frist bis Montag, den 22. Juni 2009, um Mitternacht. Die an diesem Tag der Post übergebene Beschwerde ist daher fristgerecht eingereicht worden. Sie entspricht den formellen Anforderungen von § 65 VRG, weshalb sie vom Verwaltungsgericht zu prüfen ist.

2. Zu prüfen ist weiter, ob die Beschwerdeführer zur Beschwerdeführung berechtigt sind. Zur Erhebung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gemäss § 62 Abs. 1 VRG grundsätzlich berechtigt, wer a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, b) durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist und c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat.

a) Gemäss § 62 Abs. 1 lit. a VRG muss der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Beschluss formell beschwert sein. Dies setzt voraus, dass er am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat und dort mit seinen Anträgen ganz oder teilweise unterlegen ist. Auf dieses Erfordernis wird gemäss dem ausdrücklichen Wortlaut nur verzichtet, wenn der Beschwerdeführer keine Möglichkeit hatte, am Verfahren vor der Vorinstanz teilzunehmen. Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin und die beiden Beschwerdeführer zusammen mit einer Drittperson beim Regierungsrat am 21. November 2008 Beschwerde gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderates Zug vom 18. November 2008 eingereicht hatten. Der Regierungsrat ist auf ihre Beschwerde vorbehaltlos

eingetreten und hat diese abgewiesen. Das Erfordernis der formellen Beschwer kann ohne Weiteres als erfüllt betrachtet werden.

b) Weiter zu prüfen ist, ob die Beschwerdeführer durch den Regierungsratsbeschluss besonders berührt sind. Das VRG enthält in der Fassung seit dem 16. Dezember 2006 keine ausdrückliche Bestimmung zur Frage mehr, wer in Stimmrechtssachen zur Beschwerde legitimiert ist. Ergänzend sind daher die Bestimmungen des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen vom 28. September 2006 (WAG, BGS 131.1) zu berücksichtigen, welches in § 67 Abs. 1 lit. a bestimmt, dass wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden kann. Das Stimmrecht ist gemäss § 2 Abs. 1 WAG das Recht, an Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen sowie Referenden und Initiativen zu unterzeichnen. Stimmberechtigt ist nur, wer im Stimmregister eingetragen ist (§ 4 Abs. 1 WAG). Die Stimmberechtigung knüpft somit an das formale Kriterium des Eintrags in das Stimmregister an. Mit der Ausübung der politischen Rechte nehmen die Stimmberechtigten Organstellung ein und üben zur Wahrung allgemeiner Interessen öffentliche Funktionen aus. Dies findet - über das Abstimmen, Wählen und Unterzeichnen von Volksbegehren hinaus - auch Ausdruck im Rechtsmittelverfahren. Die Stimmberechtigten sollen nämlich die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen der politischen Rechte auch gerichtlich überprüfen lassen können (vgl. hierzu BSK BGG-Steinmann, Art. 89 N 71 f.). Ein besonderes persönliches Interesse bzw. "Berührt sein" ist entgegen den üblichen Voraussetzungen von § 62 VRG nicht erforderlich. Die drei Beschwerdeführer haben alle Wohnsitz in der politischen Gemeinde Zug und sind dort im Stimmregister eingetragen. Sie sind daher zur Beschwerde in Stimmrechtsangelegenheiten berechtigt, was der Regierungsrat in Erw. 5 des angefochtenen Beschlusses auch anerkannt hat. Zu prüfen bleibt damit unter dem Titel der Beschwerdeberechtigung, ob die Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Regierungsratsbeschlusses haben.

3. Paragraph 62 Abs. 1 lit. c VRG bestimmt, dass die Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides haben müssen. Unter einem schutzwürdigen Interesse versteht man ein aktuelles und praktisches Interesse an der Überprüfung eines Entscheides. Dies ist der Fall, wenn der erlittene Nachteil im Zeitpunkt der Beurteilung durch das Gericht noch besteht und durch die beantragte Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheides beseitigt werden kann. Das Erfordernis des aktuellen praktischen Interesses soll sicherstellen, dass das Gericht konkrete und nicht theoretische Fragen entscheidet und dient damit der Prozess-

ökonomie. Auch Stimmrechtsbeschwerden unterliegen nach der Praxis des Bundesgerichts dem Erfordernis des aktuellen Interesses (BGE 128 I 190 ff. Erw. 5; BGE 116 Ia 359 ff. Erw. 2 und BGE 104 Ia 226 ff. Erw. 1b). Fehlt ein solches oder fällt es während der Hängigkeit des Gerichtsverfahrens dahin, so wird auf die Beschwerde nicht eingetreten oder diese als gegenstandslos abgeschrieben. Ein aktuelles Interesse an der Überprüfung eines Beschwerdeentscheides betreffend die Ungültigkeit einer Volksinitiative besteht dann nicht mehr, wenn die Initiative als nicht mehr durchführbar qualifiziert werden muss. Der Grundsatz, dass eine Initiative durchführbar oder möglich sein muss, ist in einigen Kantonsverfassungen ausdrücklich aufgeführt, gilt aber nach der Praxis des Bundesgerichts auch in Kantonen, welche den Grundsatz nicht ausdrücklich statuiert haben (vgl. BGE 94 I 125 f.). Das Initiativrecht ist dazu da, dass vom Volk Beschlüsse gefasst werden können. Beschlüsse, die nicht mehr vollzogen werden können, sind sinnlos und es wäre unvernünftig, über solche Vorschläge abzustimmen (Yvo Hangartner/Andreas Kley, Die demokratischen Rechte in Bund und Kantonen der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Zürich 200, N 2113 ff.). Die Feststellung der Undurchführbarkeit der Ziele einer Initiative und damit die Feststellung des fehlenden aktuellen Interesses an deren Beurteilung ist nur gegeben, wenn die Undurchführbarkeit offensichtlich ist. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn eine Baute, die mit einer Volksinitiative verhindert werden sollte, bereits vollumfänglich erstellt ist (BGE 128 I 190 Erw. 5). Am aktuellen Interesse fehlte es nach der Meinung des Bundesgerichts auch im Zusammenhang mit einer Initiative zum Schutze des Stadttheaters Basel, nachdem dieses bereits rechtskräftig abgerissen worden war (BGE vom 23. März 1977 zitiert nach Steinmann, a.a.O., Art. 69 N 74). Undurchführbarkeit darf nicht leichthin angenommen werden. Undurchführbar ist jedenfalls eine Initiative, die sich gegen physikalische Naturgesetze mit Einschluss des Zeitablaufs richtet (Hangartner/Kley, a.a.O., N 2115).

a) Für die Beurteilung der Frage, unter welchen Voraussetzungen die vorliegende "Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüel" als faktisch nicht mehr durchführbar bezeichnet werden müsste, muss vorerst geklärt werden, welches Ziel die Initiative verfolgt hat. Welches das Ziel einer Initiative ist, ergibt sich in erster Linie aus deren grammatikalischem Wortlaut. Dabei ist der Inhalt der Initiative so zu interpretieren, wie er von den Stimmberechtigten und späteren Adressaten der vorgeschlagenen Änderungen der Bauordnung verstanden werden musste, bzw. muss. In zweiter Linie sind aber auch allfällige Erläuterungen der Initianten zu berücksichtigen, insbesondere dann, wenn diese Erläuterungen auf dem Unterschriftsbogen angebracht sind (Hangartner/Kley, a.a.O., N 2124 f.). Aus den Erläuterungen zur Initiative ergibt sich, dass das Ziel der Initiative ist, "das Ha-

senbüel zu erhalten und als Kern des Quartiers Gimenen aufzuwerten. Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude sollen als Ensemble mit dem nötigen Freiraum geschützt werden. Eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Umnutzung ist möglich. Die Initiative leistet so einen wichtigen Beitrag zur Wohnqualität und zur Förderung der Stadt- und Quartieridentität". Gemäss Titel und Wortlaut der Initiative ist das erklärte Ziel der beantragten Änderung der Baudordnung die Erhaltung des Hasenbüel als Baudenkmal in seinem Erscheinungsbild, seiner Gestaltung und seiner Umgebung (diese Ansicht wird auch im Gutachten Auer vom 15. September 2008, Ziff. 26 vertreten). Auch das Gutachten Jaag/Rüssli vom 20. Mai 2008 (S. 8) stellt fest, dass die Initiative die Unterschutzstellung und die Erhaltung des Wohnhauses und des Wirtschaftsgebäudes Hasenbüel bezwecke. Die "Zone mit den speziellen Vorschriften Hasenbüel" habe die Erhaltung der bestehenden Gebäude zum Ziel, denn ohne die zentrale Ziffer 3 hätten die übrigen Bestimmungen der Initiative keine selbständige Bedeutung und würden kein sinnvolles Ganzes mehr bilden.

b) Mit dem Regierungsrat muss festgestellt werden, dass der Kern der Initiative gemäss Ziff. 3 darin besteht, das Ensemble Hasenbüel als "erhaltenswertes Baudenkmal in seinem Erscheinungsbild zu erhalten". Die Initiative verlangt, dass bauliche Veränderungen die historische Substanz schonen und architektonische Ansprüche erfüllen müssten, die dem Baudenkmal angemessen seien. Der Regierungsrat weist auch zu Recht darauf hin, dass sich drei von vier Abschnitten der Erläuterungen nur auf das Wohnhaus Hasenbüel beziehen würden. Auch die Ziff. 5 des Initiativtextes (rückwirkendes Inkrafttreten auf den 1. März 2008) sowie die Übergangsbestimmungen mit der Bestimmung über die Wiederaufbaupflicht stehen ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus. Auch im vierten Abschnitt der Erläuterungen wird der Schutz des Ensembles von Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude als vordringliches Ziel definiert, wobei man eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und die Umnutzung der bestehenden Gebäude als möglich erachtet. Abschliessend ist zwar davon die Rede, dass die Initiative so einen wichtigen Beitrag zur Wohnqualität und zur Förderung der Stadt- und Quartieridentität leiste. Eine eigenständige raumplanerische Bedeutung kommt aber diesen Schlussbemerkungen nicht zu, denn es geht nicht um den Schutz einer Fläche oder um eine bestimmte Nutzungsart, sondern es geht um den Erhalt eines bereits bestehenden Ensembles, welches als Zentrum des Quartiers identitätsstiftend wirken soll. Alle beteiligten Behörden und Fachleute sind einhellig der Meinung, dass es bei der Initiative faktisch um die Unterschutzstellung des bestehenden Wohnhauses (plus Wirtschaftsgebäude) geht. Zu prüfen ist somit, ob dieser Zweck der Initiative überhaupt noch erreicht werden kann, oder ob allenfalls wegen

Undurchführbarkeit der Initiative das aktuelle Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde verneint werden muss.

c) Am 28. Mai 2008 reichte die R-Estate AG beim Baudepartement der Stadt Zug ein Gesuch für den Abbruch des Wohnhauses Assek.-Nr. 584a Hasenbüel und den Bau einer Arealbebauung mit sechs Mehrfamilienhäusern ein. Am 30. September 2008 erteilte der Stadtrat Zug die entsprechende Baubewilligung. Gleichzeitig wies der Stadtrat verschiedene Einsprachen von Privatpersonen ab und trat auf die Einsprache des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels mangels Legitimation nicht ein. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates erhob das Initiativkomitee für den Schutz des Hasenbüels am 29. Oktober 2008 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Bewilligung, eventualiter die Sistierung der angefochtenen Baubewilligung bis zur Abstimmung über die eingereichte Initiative und den Erlass einer Bau- und Abbruchsperrung als vorsorgliche Massnahme. Mit Beschluss vom 23. Dezember 2008 trat der Regierungsrat auf die Beschwerde des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels nicht ein. Mit Beschwerde vom 5. Februar 2009 liessen die Mitglieder des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels beim Verwaltungsgericht Beschwerde einreichen und beantragen, der Beschluss sei aufzuheben und die Sache mit der Anweisung an die Vorinstanz zurückzuweisen, auf die Beschwerde einzutreten. Mit Urteil vom 28. April 2009 wies das Verwaltungsgericht diese Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat. Ungeachtet der 30tägigen Beschwerdefrist für einen Weiterzug des Urteils und unter Unterlassung der Meldung betreffend Abbruchbeginn begann die Bauherrschaft am 30. April 2009 mit den Abbrucharbeiten am Wohnhaus Hasenbüel Assek.-Nr. 584a. Das Baudepartement der Stadt Zug erliess deshalb am 30. April 2009 einen Baustopp und verlangte die unverzügliche Einstellung der Bauarbeiten. Am 16. Juni 2009 teilte der Stadtrat Zug der Bauherrschaft mit, dass die Abbrucharbeiten am alten Wohnhaus umgehend fortgesetzt werden könnten. Der Rechtsvertreter des Initiativkomitees habe dem Stadtrat am 2. Juni 2009 mitgeteilt, dass man kein Rechtsmittel gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts eingereicht habe. Damit sei die Abbruch- und Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen. In der Folge wurde das alte Wohnhaus Hasenbüel bis auf die Grundmauern abgerissen. Als der Vorsitzende der verwaltungsrechtlichen Kammer unmittelbar nach dem Eingang der vorliegenden Beschwerde die vorsorgliche und vorläufige Einstellung der Bau- und Abbrucharbeiten auf dem Baugrundstück verfügte, war das Haus bereits vollständig abgebrochen. Auf Anfrage des Gerichts hin wurde dies vom Baudepartement der Stadt Zug am 2. Juli 2009 dokumentiert. Entsprechend wurde die vorläufige Einstellung der Bauarbeiten auch wieder aufgehoben (Verfügung vom 2. Juli 2009). Damit steht fest, dass das Wohnhaus

Hasenbüel Assek.-Nr. 584a gestützt auf eine rechtskräftige Bewilligung abgerissen wurde. Unter diesen Umständen kann die Eigentümerin - trotz einer Wiederaufbauklausel im Initiativtext - nicht mehr verpflichtet werden, das Gebäude wieder aufzubauen. Eine solche Forderung würde gegen die Eigentumsgarantie von Art. 26 BV und gegen den Grundsatz von Art. 5 Abs. 3 BV verstossen, gemäss denen die staatlichen Organe nach Treu und Glauben zu handeln haben.

d) Weil das Wohnhaus Hasenbüel zum Zeitpunkt der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung bereits abgerissen ist, muss das Gericht feststellen, dass die Initiative zum Schutz des Hasenbüels wegen faktischer Undurchführbarkeit für ungültig erklärt werden muss. Nach dem Abbruch des Wohnhauses kann das eigentliche Ziel der Initiative, das gesamte Ensemble Hasenbüel mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude zu erhalten, nicht mehr erreicht werden. Entsprechend muss das Gericht feststellen, dass ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fehlt, und daher auf die vorliegende Beschwerde nicht eingetreten werden kann. Das Bundesgericht verzichtet in seiner Praxis ausnahmsweise auf das Erfordernis des aktuellen praktischen Interesses, nämlich dann, wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen könnte, und an deren Beantwortung wegen der grundsätzlichen Bedeutung ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und sie im Einzelfall kaum je rechtzeitig überprüft werden könnte (vgl. hierzu BGE 116 Ia 363 Erw. 1b). Gemeint sind damit z.B. Entscheide betreffend die Gleichberechtigung von Mann und Frau, Entscheide über Zensurmassnahmen bei der Abgabe des Stimmmaterials von Strafgefangenen (BGE vom 3. September 2007, 6B_362/2007). Ein solcher Fall liegt hier offensichtlich nicht vor, denn das Initiativbegehren für den Schutz des Hasenbüel wird sich unter gleichen Voraussetzungen nicht mehr stellen.

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass auf die Beschwerde wegen des fehlenden aktuellen Rechtsschutzinteresses nicht eingetreten werden kann. Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG führt dies zur Kostenpflicht der Beschwerdeführer. Die Gerichtskosten werden auf Fr. 1'000.- festgesetzt. Ebenfalls sind die Beschwerdeführer solidarisch verpflichtet, in Anwendung von § 28 Abs. 2 Ziff. 1 VRG der obsiegenden Bauherrschaft eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird auf Fr. 2'000.- festgesetzt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Den Beschwerdeführern wird unter solidarischer Haftbarkeit eine Spruchgebühr von insgesamt Fr. 1'000.- auferlegt.
3. Die Beschwerdeführer haben der verfahrensbeteiligten Bauherrschaft unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- (inkl. MWSt) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an die Beschwerdeführer (dreifach, mit Rechnung und ausführlicher Rechtsmittelbelehrung), an den Rechtsvertreter der R-Estate AG (im Doppel), an den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug sowie an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach).

Zug, 6. August 2009

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am