



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

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

U R T E I L vom 28. April 2009

in Sachen

"Mitglieder des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels"

vertreten durch die Kopräsidenten des Initiativkomitees,
Vroni Straub-Müller und Dr. Beat Dittli, 6317 Oberwil b. Zug
vertreten durch RA lic. iur. Ueli Landtwing, Neuhofstrasse 25, 6340 Baar
Beschwerdeführer

gegen

1. R-Estate AG, Stäfa

vertreten durch RA lic. iur. Adrian Moos, Dorfstrasse 16, 6340 Baar

2. Stadtrat von Zug

3. Regierungsrat des Kantons Zug

Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2009 18

A. Die R-Estate AG, Stäfa, ist Eigentümerin der Parzellen GS Nrn. 1664, 3174 und 3584 im Gebiet Hasenbüel in Zug. Sie liegen in der Wohnzone W2b und sind weitgehend unbebaut. Einzig auf der Liegenschaft Hasenbüel steht ein altes Wohnhaus. Die R-Estate AG plant den Abbruch dieses Wohnhauses samt Wirtschaftsgebäude und den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern, zwei Autoeinstellhallen und neun Besucherparkplätzen im Rahmen der Arealbebauung Hasenbüel. Am 28. Mai 2008 reichte die Bauherrschaft das Gesuch für die geplante Arealbebauung Hasenbüel ein. Während der öffentlichen Auflage des Baugesuches im Juni 2008 gingen insgesamt fünf Einsprachen ein, u.a. vom Initiativkomitee für den Schutz des Hasenbüels sowie vom Zuger Heimatschutz bzw. Schweizer Heimatschutz. Der Stadtrat erteilte am 30. September 2008 die Baubewilligung für die Arealbebauung Hasenbüel. Gleichentags wies er die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Auf die Einsprachen des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels sowie des Zuger Heimatschutzes bzw. des Schweizer Heimatschutzes trat er wegen fehlender Einsprachelegitimation nicht ein.

Gegen diesen Entscheid erhoben einerseits das Initiativkomitee für den Schutz des Hasenbüels, vertreten durch das Kopräsidium des Initiativkomitees, und andererseits Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob, alle Zug, alle vertreten durch das Kopräsidium des Initiativkomitees, sowie der Zuger Heimatschutz bzw. der Schweizer Heimatschutz am 29. bzw. 30. Oktober 2008 Verwaltungsbeschwerden beim Regierungsrat. Die durch das Kopräsidium des Initiativkomitees vertretenen Beschwerdeführenden beantragten die Aufhebung der angefochtenen Verfügung, eventualiter die Sistierung der angefochtenen Baubewilligung bis zur Abstimmung über die eingereichte Initiative und den Erlass einer Bau- und Abbruchsperrung als vorsorgliche Massnahme; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Der Zuger Heimatschutz bzw. der Schweizer Heimatschutz verlangten in ihrer Beschwerde ebenfalls die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und den Erlass einer Bau- und Abbruchsperrung als vorsorgliche Massnahme. Das Initiativkomitee für den Schutz des Hasenbüels sowie Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob machten in ihrer Beschwerdeschrift geltend, dass sie ein Initiativbegehren eingereicht hätten, wonach die Bauordnung der Stadt Zug in dem Sinne zu ändern sei, dass im fraglichen Gebiet eine Bauzone mit speziellen Vorschriften erlassen werden solle. Innerhalb dieser Zone müsse das Ensemble bestehend aus Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude erhalten bleiben. Das Begehren enthalte eine Rückwirkungsklausel. Das Komitee bestehe aus 40 Personen aus der Stadt Zug. Es sei ein Zusammenschluss ohne besondere Rechtsform, d.h. es handle sich dabei um eine einfache Gesellschaft. Im Rahmen einer solchen Gesamthandschaft seien die einzelnen Mitglieder befugt, mit oder ohne Zustim-

mung der anderen Personen eine belastende oder pflichtbegründende Anordnung anzufechten. Ein Verband könne zur Wahrung der eigenen Interessen Beschwerde führen. Er könne aber auch die Interessen seiner Mitglieder vertreten, wenn es sich um Interessen handle, die der Verband nach seinen Statuten zu wahren habe. Das Initiativkomitee habe rechtzeitig Einsprache erhoben. Zudem seien die einzelnen Mitglieder des Komitees legitimiert gewesen. Das Initiativkomitee habe die Einsprache und die vorliegende Beschwerde nicht nur in eigenem Namen und Interesse, sondern im Namen und im Interesse der Mitglieder des Komitees erhoben. Damit sei die Legitimation gegeben. Hinzu komme, dass einige Beschwerdeführer als Mitglieder des Komitees eine besondere Beziehungsnähe zum Bauprojekt hätten. Die Legitimation des Komitees, insbesondere aber jener Personen mit der besonderen Beziehungsnähe, stehe daher ausser Zweifel. Sowohl das Komitee als auch jene Personen liessen sich durch das Kopräsidium des Komitees vertreten. Das Komitee erhebe Beschwerde, um die demokratischen Rechte zu schützen. Hinzu kämen jedoch baurechtliche Rügen durch die direkt legitimierten Mitglieder des Komitees. Zu Unrecht sei der Stadtrat nicht auf die Einsprache eingetreten. Die Initiative sei innert kürzester Zeit zustande gekommen. Als voraussichtlicher Termin für die Urnenabstimmung sei der 8. Februar 2009 festgelegt worden. Der Stadtrat habe im Auftrag des Grossen Gemeinderates ein Gutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter sei zum Schluss gekommen, dass das Initiativbegehren gesamthaft zulässig sei. Lediglich einzelne Ziffern seien als unzulässig qualifiziert worden. Der Gutachter habe aber auf den Grundsatz in dubio pro populo hingewiesen. Ausserdem sei der Stadtrat gemäss Gutachter befugt, eine Bau- und Abbruchsperrung zu verfügen. Es sei aus rechtsstaatlichen Überlegungen nicht haltbar, dieses Baubewilligungsverfahren im Eiltempo durchzubringen. Das Ensemble sei ein erhaltenswertes Baudenkmal. Mit dem Abbruch würde auf unerträgliche Weise der demokratisch legitimierte Wille des Volkes übergangen. Dies gelte umso mehr, als es sich bei der geplanten Überbauung um eine Arealbebauung handle. Sie müsse gegenüber der Einzelbebauung erhöhten Anforderungen genügen. In städtebaulicher Hinsicht werde das erwähnte Ensemble aufs Gröbste traktiert und letztlich endgültig zerstört. Die Voraussetzungen der Arealbebauung seien vorliegend nicht erfüllt. Allein schon aus diesem Grund sei die angefochtene Baubewilligung aufzuheben. Zuerst sei über die Volksinitiative zu entscheiden, bevor vollendete Tatsachen geschaffen würden, indem das Wohnhaus Hasenbüel abgebrochen werde.

Am 20. November 2008 forderte die mit der Instruktion der Beschwerden beauftragte Baudirektion die Beschwerdeführenden auf, innert Frist der Baudirektion - falls vorhanden - ihre Vereinsstatuten sowie ihre Mitgliederlisten einzureichen. Die vier im Gebiet Schöneegg,

Gimenen, Bellevueweg wohnenden oder Eigentum besitzenden Beschwerdeführenden lud die Baudirektion ein, eine Vertretungsvollmacht einzureichen. Innert derselben Frist konnte das Initiativkomitee seine Rechtsschrift ergänzen, da seine Beschwerde nicht den Mindestanforderungen zu genügen vermochte. Innert Frist reichten drei der vier angeschriebenen Beschwerdeführenden die geforderte Vollmacht nach. Das Initiativkomitee ergänzte seine Beschwerdeschrift am 1. Dezember 2008. Der Zuger bzw. der Schweizer Heimatschutz legte innert Frist weder die Statuten noch die Mitgliederliste auf.

Mit Beschluss vom 23. Dezember 2008 trat der Regierungsrat auf die Beschwerde von Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob, alle Zug, wegen fehlender formeller Beschwer nicht ein; die Beschwerden des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels sowie des Zuger bzw. des Schweizer Heimatschutzes erachtete er als unbegründet und wies sie ab.

B. Mit Beschwerde vom 5. Februar 2009 liessen die "Mitglieder des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels", alle vertreten durch das Kopräsidium des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels, bestehend aus Vroni Straub-Müller, Oberwil-Zug, und Dr. Beat Dittli, Oberwil-Zug, beim Verwaltungsgericht beantragen:

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei gutzuheissen und der angefochtene Beschluss des Regierungsrates aufzuheben.
2. Das Verfahren sei an die Vorinstanz zurückzuweisen mit der Anweisung, dass auf die Beschwerde von Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob einzutreten und über die Sache materiell zu entscheiden sei.
3. Eventualiter sei die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutzuheissen und der Beschluss des Regierungsrates vom 23. Dezember 2008 bzw. der Beschluss des Stadtrates der Stadt Zug vom 30. September 2008 (Baubewilligung für den Abbruch des Wohnhauses Assek.-Nr. 584A, Hasenbüel, sowie Neubauarealbebauung [6-Mehrfamilienhäuser, 2 Autoeinstellhallen, 9 Besucherparkplätze im Hasenbüelweg]) vollumfänglich aufzuheben.
4. Es sei als vorsorgliche Massnahme gestützt auf § 33 PBG eine Bau- und Abbruchsperr für einen Bereich, begrenzt durch die Eckpunkte A (Koord.) und G (Koord.) zu verfügen; eventualiter sei die Vorinstanz anzuweisen, eine solche anzurordnen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegerin.
6. Eventualiter sei festzustellen, dass den Beschwerdeführern Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob unabhängig vom Ausgang des Verfahrens keine Spruchgebühr und Parteientschädigung auferlegt werden darf.

Zur Begründung wird neben den materiellen Ausführungen in formeller Hinsicht ausgeführt, dass das Kopräsidium des Initiativkomitees den Rechtsvertreter mit der Vertretung der anwaltlichen Interessen beauftragt und bevollmächtigt habe. Vorliegend müsse unterschieden werden, ob die einzelnen Beschwerdeführer zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert seien und ob sie bereits zur Verwaltungsbeschwerde legitimiert gewesen seien. Da den Beschwerdeführenden Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob die Legitimation im Verfahren vor der Vorinstanz (zu Unrecht) abgesprochen worden sei, hätten diese ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung und Änderung dieses Entscheides und seien zumindest diesbezüglich zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert. Schon in der Beschwerdeschrift sei darauf hingewiesen worden, dass einige Beschwerdeführer als Mitglieder des Initiativkomitees eine besondere Beziehungsnähe zum Bauprojekt hätten und daher aufgrund der Betroffenheit in räumlicher Hinsicht zur Einsprache und Beschwerdeführung legitimiert seien, was durch die Vorinstanz nicht in Abrede gestellt worden sei. So wohnten die Komiteemitglieder Lisbeth Knüsel an der Gimmenstrasse 4 und Martina Schmid-Wittum am Bellevueweg 42, d.h. in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Bebauung. Hinzu komme, dass das Mitglied Dr. Jost Grob auch Eigentümer einer Wohnung am Hasenbüelweg 11, GS-Nr. 2022, sei. Wenn diesen drei Personen vorgehalten werde, sie hätten wohl als Mitglieder des Initiativkomitees, nicht aber als Privatpersonen Einsprache gegen das Projekt erhoben, so sei zu berücksichtigen, dass es sich beim Initiativkomitee um einen Zusammenschluss von verschiedenen Personen handle, die sich im Sinne des Initiativkomitees für den Erhalt des Hasenbüels einsetzen. Es handle sich dabei um eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 OR. Im Rahmen einer solchen Gesamthandschaft seien die einzelnen Mitglieder befugt, in der Verwaltungsrechtspflege - mit oder ohne Zustimmung der anderen Mitglieder - eine belastende oder pflichtbegründende Anordnung anzufechten. Das Initiativkomitee sei somit berechtigt gewesen, im Namen der Mitglieder eine Einsprache gegen das fragliche Bauprojekt zu erheben, womit insbesondere auch die drei Beschwerdeführer Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob im Einspracheverfahren beteiligt gewesen seien und daran teilgenommen hätten. Eine Unterscheidung nach Funktion oder Motivation zur Teilnahme am Einspracheverfahren dürfe diesbezüglich nicht gemacht werden und sei in der verwaltungsrechtlichen Lehre und Rechtsprechung nicht bekannt. Es sei insbesondere nicht ersichtlich, wie sich ein Einsprecher als "Nachbar" oder mit anderer Motivation an einem Einspracheverfahren beteiligen solle. Es treffe daher nicht zu, dass diese drei Beschwerdeführer am Einspracheverfahren nicht teilgenommen hätten und es daher vor der Vorinstanz an der formellen Beschwer gefehlt habe. Das Initiativkomitee indessen sei als

einfache Gesellschaft nicht selbst, d.h. kraft eigener Rechtspersönlichkeit, zu Einsprache und Beschwerde legitimiert, doch sei es jedem einzelnen Mitglied des Komitees unbenommen, im Namen der Gesellschaft belastende oder pflichtbegründende Anordnungen anzufechten. Das Initiativkomitee habe die Rechte im Namen der einzelnen Mitglieder und nicht in eigenem Namen ausgeübt. Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt habe, habe sich das Initiativkomitee bereits am Verfahren vor dem Stadtrat von Zug beteiligt, womit feststehe, dass sämtliche Mitglieder des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels am Einspracheverfahren beteiligt gewesen und somit auch formell beschwert seien. Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten sei berechtigt, wer vor der Vorinstanz teilgenommen habe, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt sei und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung und Änderung habe. Zumindest die erste dieser drei Voraussetzungen treffe somit für sämtliche Mitglieder des Initiativkomitees zu. Das Vorliegen der anderen Voraussetzungen treffe zumindest für die drei namentlich genannten Beschwerdeführer Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob zweifelsfrei zu und sei vor der Vorinstanz auch nicht in Abrede gestellt worden. Das Initiativkomitee sei jedoch der Meinung, dass die Voraussetzungen auch auf sämtliche anderen Mitglieder zuträfen. Die besondere, beachtenswerte Beziehung zur Streitsache müsse nicht zwingend darin liegen, dass nachbarschaftliche Beziehungen bestünden. Auch wenn dies in baurechtlichen Verfahren der Normalfall sei, könnten in Ausnahmefällen wie hier auch andere Arten von Beziehungsnähe bestehen, z.B. aufgrund der Funktion als Mitglieder eines Initiativkomitees. So komme der Gutachter Andreas Auer in seinem im Auftrag des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstellten Rechtsgutachten zur Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüels zum Schluss, dass die zuständige Behörde befugt sei, als vorsorgliche Massnahme schon vor der Urnenabstimmung gestützt auf § 33 PBG eine bedingte Bau- und Abbruchsperrung für das Gebiet zu verfügen. Durch den Verzicht auf die Anordnung einer Bausperre seien nicht nur die drei Mitglieder in unmittelbarer Nachbarschaft betroffen, sondern alle Mitglieder des Initiativkomitees gleichermassen. Somit stünden sämtliche Mitglieder des Initiativkomitees aufgrund ihrer Mitgliedschaft eben in diesem Komitee in einer besonderen und beachtenswerten Beziehung zur Streitsache und erlitten sie durch die Erteilung der Bewilligung auch unmittelbar einen rechtlichen und faktischen Nachteil, wenn die Durchführung des von ihnen initiierten Begehrens faktisch nicht mehr möglich sei. Somit seien sämtliche Mitglieder des Initiativkomitees zur Einsprache, Beschwerde und Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert. Erst recht gelte dies für die Frage der Kosten- und Entschädigungsregelung, durch welche ebenfalls sämtliche Mitglieder entweder direkt oder durch ihre Mitgliedschaft im Initiativkomitee betroffen seien. Wenn die Vorinstanz sowohl den Beschwerdeführern Lisbeth Knüsel, Martina

Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob als auch dem Initiativkomitee eine Spruchgebühr und Parteientschädigung auferlege, wobei auch diese Mitglieder des Initiativkomitees seien und sich wie die anderen Mitglieder auch durch das Kopräsidium hätten vertreten lassen, resultiere daraus eine nicht gerechtfertigte Doppelbelastung, die aufzuheben sei.

C. Mit Vernehmlassung vom 9. Februar 2009 lässt die R-Estate AG beantragen, auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei infolge fehlender Beschwerdelegitimation nicht einzutreten; eventualiter seien die Anträge der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Auf die Ausführungen ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen. Der Stadtrat von Zug verzichtete am 10. Februar 2009 unter Verweis auf die Vorakten auf eine Stellungnahme, und der Regierungsrat des Kantons Zug beantragte am 3. März 2009 unter Verzicht auf weitere Ausführungen die Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolgen zu lasten der Beschwerdeführenden.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. a) Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) in der bis 31. Dezember 2008 geltenden Fassung ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde gegen den Regierungsratsbeschluss vom 23. Dezember 2008 wurde gemäss Überprüfung durch das Verwaltungsgericht fristgerecht eingereicht und entspricht den übrigen formellen Voraussetzungen.

b) Zu prüfen sind die umstrittenen Fragen der Legitimation und der Parteifähigkeit in Einsprache-, Verwaltungsbeschwerde- und Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren. Es fragt sich insbesondere, ob überhaupt die einzelnen Mitglieder des Initiativkomitees vor Verwaltungsgericht als Beschwerdeführer auftreten, und allenfalls ob sie oder nur das Initiativkomitee selber legitimiert ist zu rügen, im bisherigen Verfahren seien Parteirechte verletzt worden, etwa der Anspruch auf rechtliches Gehör oder auf staatliches Handeln nach Treu und Glauben (vgl. BGE 122 I 270 E. 1b mit Hinweisen). Wenn das Gericht eine rechtsgültig erfolgte Einspracheerhebung und zusätzlich die Einspracheberechtigung aller

oder einzelner der Mitglieder des Initiativkomitees oder von diesem selber bejahen sollte, so müsste die Sache grundsätzlich zur materiellen Beurteilung der Einsprachen an die Vorinstanzen zurückgewiesen werden.

2. a) Die gemäss Aussage des Kopräsidioms des Initiativkomitees nun einzeln als Beschwerdeführer auftretenden Mitglieder des Initiativkomitees sollen insofern als Adressaten des angefochtenen, am 23. Dezember 2008 ergangenen Entscheids des Regierungsrates gelten, als kein Unterschied zu machen sei zwischen dem Initiativkomitee als Beschwerdeführerin vor dem Regierungsrat und den "Mitgliedern" des Initiativkomitees als Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht, da es sich in Berücksichtigung der - zugeständenermassen - fehlenden juristischen Persönlichkeit des Initiativkomitees um dieselben Personen handle. Für sie wird geltend gemacht, von Anfang an am Verfahren teilgenommen zu haben und notgedrungen durch das Kopräsidium vertreten worden zu sein.

b) Diesbezüglich ist festzustellen, dass vor Verwaltungsgericht nebst der Vollmacht des Kopräsidioms einzig die - gegenüber dem Regierungsrat abgegebenen - Vollmachten von Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob eingereicht worden sind sowie der offizielle Initiativbogen des Initiativkomitees mit der gedruckten Liste seiner 43 Mitglieder. Während die Eingabe unter dem Aspekt der drei erwähnten Mitglieder des Initiativkomitees separat zu würdigen ist (vgl. E. 4), steht ohne weiteres fest, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde jedenfalls namens der übrigen Mitglieder des Initiativkomitees nicht formgültig eingereicht worden ist. Es mangelt an entsprechenden Vollmachten und es sind diese ungeachtet der Bestimmung von § 67 Abs. 1 VRG auch nicht vom Rechtsvertreter nachzufordern, um nicht einer ungerechtfertigten Verzögerung des Verfahrens Vorschub zu leisten. Dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass schon vor den Vorinstanzen keine rechtsgültigen Vollmachten der Mitglieder des Initiativkomitees beigebracht worden sind und ein späterer "Parteiwechsel" in Form des blossen Verweises auf die Mitgliedschaft der betreffenden Personen in dem bislang als Partei aufgetretenen Komitee als solchem nicht zulässig ist. Es erstaunt denn auch nicht - oder in Berücksichtigung der Argumentation in der Beschwerdeschrift doch einigermaßen - , dass die vierte im Verfahren vor dem Regierungsrat um eine separate Vollmachterteilung ersuchte Person, Andreas Kleeb, dieses Vorgehen seiner "Instrumentalisierung" durch das Kopräsidium "wegen seiner Wohnlage" gemäss seiner Mailantwort als "äusserst befremdend und störend" empfand und dem Initiativkomitee ausdrücklich keine Vollmacht erteilte. Tatsächlich wäre insbesondere die Missbrauchsgefahr zu gross, die aus der Beteiligung an - zweifellos legitimen und demokratiepolitisch willkommenen - politischen Meinungsäusserungen

und Vorstössen resultieren könnte, wenn mehr oder weniger formlos bestellte Komitees ohne weiteres bzw. ohne ausdrückliche Ermächtigung der Unterzeichner auch Verfahrensschritte unternehmen könnten, die nicht direkt mit dem politischen Vorgehen verbunden und darum je nach den Umständen auch nicht absehbar sind. Auf die Beschwerde der "Mitglieder des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels" kann somit nicht eingetreten werden.

3. In Berücksichtigung der Eingabe des Kopräsidiums des Initiativkomitees, seiner bisherigen Parteirolle und formellen Beschwer im Verfahren und in sinngemässer Auslegung seiner Anträge ist vom Verwaltungsgericht immerhin zu prüfen, ob bezüglich desselben die Prozessvoraussetzungen im Einspracheverfahren vor dem Stadtrat tatsächlich nicht erfüllt waren und der umstrittene Nichteintretensentscheid demzufolge rechtens ist (vgl. BGE 112 Ib 156 f., 123 II 70). Als Prozessvoraussetzungen sind sowohl die Partei- und Verfahrensfähigkeit der Parteien als auch ihre Einsprache- und Beschwerdebefugnis von Amtes zu prüfen.

a) Zur Beschwerdeführung ist nur befugt, wer parteifähig ist, wer also am Beschwerdeverfahren als Partei teilnehmen kann (vgl. § 5 VRG und Art. 6 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren [VwVG], SR 172.021; vgl. U. Zimmerli / W. Kälin / R. Kiener, Grundlagen des öffentlichen Verfahrensrechts, Bern 1997, S. 110 f.). Das Erfordernis der Parteifähigkeit bedeutet, dass ein Urteil nur von einer parteifähigen Person gegen eine parteifähige Person erstritten werden kann; ein identifizierbarer, parteifähiger Beschwerdeführer ist Sachurteilsvoraussetzung (vgl. Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. Bern 1983, S. 175 f.). Wer parteifähig, d.h. im prozessualen Sinne rechtsfähig ist, bestimmt für private Subjekte das Zivilrecht, für öffentliche das Staats- und Verwaltungsrecht (Kummer, Grundriss des Zivilprozessrechts, 4. Aufl. Bern 1984, S. 62).

b) Zur Einsprache gemäss § 45 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG, BGS 721.11) berechtigt ist, wer vom Gesuch um die Baubewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens hat. Ist der kantonalen Beschwerdeinstanz eine Einspracheinstanz vorgeschaltet, so dürfen an die Einsprachebefugnis keine strengeren Anforderungen gestellt werden als an die Legitimation im nachfolgenden Beschwerdeverfahren. Zur Erhebung der Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gemäss § 41 bzw. § 62 in Verbindung mit § 41 VRG in der bis 31. Dezember 2008 gültigen und somit in dem vorher anhängig gemachten Einspra-

cheverfahren analog heranzuziehenden Fassung berechtigt, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist. Die Bestimmungen über die individuelle Beschwerdelegitimation nach kantonalem Recht hat das Verwaltungsgericht stets in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht ausgelegt. Zur Erhebung der kantonalen Verwaltungs- oder Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit legitimiert, wer durch eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird. Als schutzwürdig gelten nebst den rechtlich geschützten auch wirtschaftliche, ideelle und sogar rein tatsächliche Interessen. Das schutzwürdige Interesse muss folglich nicht in einer Rechtsverletzung bestehen und hat mit dem durch die als verletzt gerügte Bestimmung geschützten Interesse nicht übereinzustimmen. Das Rechtsschutzinteresse besteht im praktischen Nutzen, der mit erfolgreicher Beschwerde erzielt werden könnte. Erforderlich ist dabei zur Abgrenzung gegen die nicht zulässige Popularbeschwerde, dass der Beschwerdeführer in höherem Masse und mit grösserer Intensität als irgendwer, in besonderer und direkter Weise berührt ist und dass sein Interesse an der Aufhebung und Änderung der Verfügung in enger Beziehung zur Streitsache steht (GVP 1997/98, 87 mit Hinweisen; 1977/78, 175; vgl. BGE 113 Ib 228).

Bei Bauprojekten und namentlich bei Immissionen beurteilt sich die erwähnte, besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht (vgl. BGE 125 II 15 f.), wobei es für die Ausdehnung der Beschwerdebefugnis auf Art und Intensität der geltend gemachten Immissionen und die konkreten Auswirkungen im jeweiligen Fall ankommt (vgl. BGE 121 II 178 sowie Aemisegger/Haag, RPG-Kommentar, Zürich 1999 N 39, 41 u. 42 zu Art. 33). Dabei lassen sich jedoch keine allgemeingültigen, begrifflich klaren Grenzen ziehen (vgl. BGE 121 II 178 mit Überblick über die Kasuistik). Im Sinne der Bestimmungen in VRG und PBG und nach Lehre und Praxis ist die Rechtsmittelbefugnis von Nachbarn gegeben, wenn für sie einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, sie andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen sind und sie Mängel rügen, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (vgl. BGE 125 II 15 E. 3, 121 II 174 E. 2b, 120 Ib 48 E. 2a, 379 E. 4b; vgl. auch Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Auflage, Bern 2002, S. 545 f.; Alfred Kölz/ Jürg Bosshart/ Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 21 und 34 ff.). Für die Frage der Legitimation der Einsprecher ist somit konkret auf die Art und Intensität der sie betreffenden Immissionen abzustellen. Ausschliesslich zur Wahrung mittelbarer oder ausschliess-

lich allgemeiner öffentlicher Interessen besteht keine Beschwerdelegitimation des Nachbarn (vgl. BGE 118 Ib 29 ff.), geschweige denn von weiteren Dritten.

c) Das Initiativkomitee für den Schutz des Hasenbüels hatte in seinem Namen gegen den Nichteintretensentscheid des Stadtrates Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat eingereicht, handelnd und vertretend durch das Kopräsidium. Das Initiativkomitee war gegründet worden, um in Abänderung der städtischen Bauordnung vom 30. August 1994 das Gebiet Hasenbüel von der Wohnzone W2b neu der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hasenbüel mit dem Ziel zuzuweisen, das Ensemble als Baudenkmal in seinem Erscheinungsbild und mit einer entsprechenden Gestaltung des Hofraumes und der Umgebung zu erhalten. Seine am 29. Februar 2008 lancierte Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüels wurde am 19. Juni 2008 mit 1061 beglaubigten Unterschriften bei der Stadt Zug eingereicht. Im Auftrag der R-Estate AG wurde am 20. Mai 2008 ein sich zur Rechtsgültigkeit negativ äusserndes Rechtsgutachten von Prof. Dr. Tobias Jaag und Dr. Markus Rüssli zur Gültigkeit der Volksinitiative und zusätzlich am 15. September 2008 im Auftrag des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug ein solches Gutachten von Prof. Dr. Andreas Auer erstattet, das die Initiative in ihren wichtigsten materiellen Bestimmungen als gesetzmässig bezeichnete. Das Zuger Stadtparlament hat die Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüels am 18. November 2008 mit 21 zu 11 Stimmen für ungültig erklärt. Die gegen diesen Beschluss eingereichte Beschwerde ist gegenwärtig noch vor dem Regierungsrat hängig.

d) Hinsichtlich der Beurteilung der Parteifähigkeit des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels ist den Ausführungen des Regierungsrates vollumfänglich beizupflichten. Die Parteifähigkeit setzt voraus, nach privatem oder öffentlichem Recht unter eigenem Namen über Rechte und Pflichten verfügen zu können bzw. eine natürliche oder juristische Person des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts zu sein. Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind im Wesentlichen die Kantone, Gemeinden und öffentlich-rechtlichen Körperschaften, aber auch selbständige Anstalten des öffentlichen Rechts. Das Initiativkomitee für den Schutz des Hasenbüels ist weder eine natürliche Person, noch hat es sich als juristische Person organisiert, beispielsweise als Verein. Statuten des Initiativkomitees fehlen. Der Zusammenschluss der gleichgesinnten, am planungsrechtlichen Schicksal des Hasenbüels interessierten Personen erfolgte zum Zweck der Lancierung der Volksinitiative. Wie vom Initiativkomitee eingeräumt, handelt es sich somit um eine einfache Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR, die - im Gegensatz zu den privatrechtlichen Personenverbindungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Kollektiv- und Kommanditgesell-

schaft), die parteifähig sein können - keine Rechtspersönlichkeit beanspruchen kann und damit weder partei- noch prozessfähig ist (vgl. BGE 96 III 103 E. 1). Auch nach öffentlichem Recht kann sie keine allgemeine, durch Rechtssatz begründete Rechtsfähigkeit beanspruchen. Zwar handelt es sich beim Initiativkomitee um eine - als solche - gesetzlich anerkannte Organisation, die zwecks Ausübung der politischen Rechte, so durch die Ergreifung einer Initiative, bestimmte Aufgaben übernehmen kann, wobei ihr in diesem Rahmen auch Vertretungsbefugnisse gegenüber den Behörden zukommen. So sind bei Abstimmungen über Initiativen und Referendumsvorlagen gemäss § 25 des kantonalen Wahl- und Abstimmungsgesetzes vom 28. September 2006 (WAG, BGS 131.1) die Argumente der Urheberkomitees angemessen zu berücksichtigen. Dieses muss auch bezüglich Gültigkeit oder Tragweite seiner Initiative bzw. um formelle Fragen hinsichtlich des in Anspruch genommenen Initiativrechts namens der Initianten handeln können. Nach § 35 Abs. 2 der Kantonsverfassung vom 31. Januar 1894 (KV, BGS 111.1) müssen die Initiativen eine Rückzugsklausel enthalten, so dass zumindest davon auszugehen ist, dass das Initiativkomitee befugt ist, den Rückzug des Volksbegehrens zu erklären. Hierbei handelt es sich aber um eine spezifische, auf die verfassungsmässig und gesetzlich geregelte Materie und damit auf die Ausübung von politischen Rechten ausgerichtete Funktion und Berechtigung. Unabhängig von dem mit der Initiative verfolgten Anliegen des Erhalts des Baudenkmals bzw. der bestehenden Bausubstanz Hasenbüel kann daraus dem Initiativkomitee keine generelle Parteifähigkeit allgemein in rechtsförmlichen Verfahren und damit im vorliegend umstrittenen Baubewilligungsverfahren zugestanden werden. Hier handelt es sich nicht um das politische Verfahren, das tatsächlich parallel nach wie vor in der Schwebe ist, sondern um ein Baubewilligungsverfahren bzw. die bezüglichlichen Rechtsmittelverfahren. Der Stadtrat ist somit auf die Einsprache mangels Parteifähigkeit zu Recht nicht eingetreten und der Regierungsrat hat die Beschwerde zu Recht abgewiesen.

e) Auch bezüglich der Legitimation des Initiativkomitees erweisen sich die angefochtenen Entscheide als rechtmässig, wenn zu Gunsten des Initiativkomitees dessen Parteifähigkeit doch anzunehmen wäre. Wie der Regierungsrat zu Recht festgestellt hat, besteht keine Einspracheberechtigung, wenn sich jemand aus ideellen Gründen für eine bestimmte Frage besonders interessiert oder aus persönlicher Überzeugung für oder gegen etwas eintritt (vgl. Hansjörg Seiler, Handkommentar zum BGG, Bern 2007, Art. 89 N 20). Private Vereinigungen, Verbände und politische Parteien können nach der Rechtspraxis in ihrem eigenen Namen zur Wahrung der Interessen ihrer Mitglieder Verwaltungsbeschwerde führen (sog. egoistische Verbandsbeschwerde), wenn sie kumulativ die folgenden Voraussetzungen erfüllen: Die Vereinigung muss die juristische Persönlichkeit besitzen; ihre Mitglie-

der müssen selber zur Beschwerde berechtigt sein bzw. ein aktuelles oder praktisches Interesse an der Beschwerdeführung haben; die Mehrheit der Mitglieder muss von der Verfügung berührt sein; und die Vereinigung muss statutarisch zur Wahrung der in Frage stehenden Interessen ihrer Mitglieder berufen sein (BGE 127 V 82f. Erw. 3a/aa; Rhinow/Koller/Kiss, Öffentliches Prozessrecht und Justizverfassungsrecht des Bundes, Basel 1996, Rz. 1279 mit Hinweisen; LGVE 2003 II Nr. 41 Erw. 2c/bb). Diese Voraussetzungen sind vorliegend klarerweise nicht gegeben, nachdem offensichtlich ist, dass die Mehrheit der Mitglieder des Initiativkomitees gemäss den Angaben im Unterschriftenbogen von der Verfügung nicht im Sinne der Anforderungen an die Legitimation in baurechtlichen Verfahren berührt sind. Denn zur Vermeidung der sogenannten Populareinsprache sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m im Regelfall zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (vgl. BGE 125 II 15 f., BGE 121 II 174 f. E. 2b und c; Entscheid des Bundesgerichts vom 15. August 2005, 1A.54/2005, E. 2.7.1). Diese Voraussetzung ist lediglich für drei Mitglieder, bzw. gemäss der nicht zu überprüfenden Behauptung der Bauherrin sogar nur für ein Mitglied, des Komitees erfüllt. Die übrigen Mitglieder wohnen zu weit vom Projekt entfernt, als dass sie nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts wie des Verwaltungsgerichts (vgl. GVP 1997/98, 87 f.) eine Legitimation gestützt auf die Eigenschaft als Anstösser geltend machen könnten. Nicht gefolgt werden kann der Argumentation, dass in baurechtlichen Verfahren in Ausnahmefällen auch "andere Arten von Beziehungsnähe" anzuerkennen sein könnten, "z.B. aufgrund ihrer Funktion als Mitglieder eines Initiativkomitees". Entgegenzuhalten ist den Beschwerdeführern auch, dass Prof. Alfred Kölz und Prof. Isabelle Häner in Rz. 533 ihres Werkes "Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes" (2. Auflage, Zürich 1998) zwar ausdrücklich ausführen, dass die einzelnen Mitgliedern von nicht parteifähigen Gesamthandschaften, wie etwa der einfachen Gesellschaft, zwar befugt sind, in der Verwaltungsrechtspflege ohne Zustimmung der andern eine belastende oder pflichtbegründende Anordnung anzufechten, um für die Gemeinschaft allfällige Nachteile abzuwehren, dass aber auch gemäss diesen Autoren wesentlich ist, dass dabei die jeweiligen Beschwerdeführenden ein aktuelles Interesse an der Anfechtung geltend machen können. An der Sachurteilsvoraussetzung der Legitimation als solcher ist also in jedem Fall festzuhalten. Wenn der Gutachter Andreas Auer in seinem im Auftrag des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstellten Rechtsgutachten zur Volksinitiative für den Schutz des Hasenbüels zum Schluss kommt, dass die "zuständige Behörde" befugt sei, als vorsorgliche Massnahme schon vor der Urnenabstimmung gestützt auf § 33 PBG eine bedingte Bau- und Abbruchsperrung für das Gebiet Hasenbüel zu verfügen, so bewirkt dies nicht, dass "durch den Verzicht auf die Anordnung einer Bausperre nicht nur die drei Mitglieder in un-

mittelbarer Nachbarschaft, sondern alle Mitglieder des Initiativkomitees gleichermaßen betroffen" sind, jedenfalls nicht als Parteien im baurechtlichen Verfahren. Bei allem Verständnis für die legitimen Absichten des Initiativkomitees muss festgehalten werden, dass eine solche Verflechtung völlig unterschiedlicher rechtsstaatlicher Verfahren jeglicher gesetzlicher Grundlage entbehrt und dem Missbrauch von demokratischen Rechten und gesetzlichen Verfahrensrechten Tür und Tor öffnen würde. Weder direkt noch indirekt - hinsichtlich der Legitimationsfrage - wirkt sich ein laufendes Verfahren einer Volksinitiative auf ein bau- oder planungsrechtliches Verfahren aus. Für das vorliegend umstrittene Verfahren ist jedenfalls eine Vorwirkung der noch nicht der Abstimmung unterstellten und somit noch nicht angenommenen Volksinitiative auf das von der Initiative allenfalls betroffene Baubewilligungsverfahren klar zu verneinen (vgl. BGE 101 Ia 359 E. 3f).

Anzufügen bleibt, dass selbst eine politische Partei - unabhängig von ihrer Konstituierung als Verein nach Art. 60 ff. ZGB - trotz statutarischer Zweckbestimmung der Verfolgung des Gemeinwohls und anerkanntermassen im öffentlichen Interesse liegender Ziele - nicht in irgendwelchen rechtlichen Auseinandersetzungen als Partei auftreten kann, beispielsweise in konkreten bau- und planungsrechtlichen Verfahren, ausser sie wäre durch ein Vorhaben, beispielsweise als Eigentümerin einer Liegenschaft, direkt in eigenen Interessen betroffen. Sie hat ihre Anliegen mit den direktdemokratischen Instrumenten unter Einschluss insbesondere von Stimm- und Wahlrechtsbeschwerden zu verfolgen. Trotz seiner Zielsetzung müsste selbst einem Quartierverein in baurechtlichen Verfahren - wenn nicht die Voraussetzungen der sog. "egoistischen Verbandsbeschwerde" erfüllt sind - die beachtenswerte räumliche Nähe zum Streitgegenstand und damit die Legitimation abgesprochen werden (vgl. Haefelin/Müller, N 1383). Es bestünde keine intensivere Betroffenheit als jene der Allgemeinheit (vgl. Attilio Gadola, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 245). Das Initiativkomitee wäre hingegen z.B. zur Einreichung einer Aufsichtsbeschwerde legitimiert, die als formloser Rechtsbehelf keine besondere Beschwerdelegitimation voraussetzt.

f) Zu Recht ist der Stadtrat somit auf die vom Initiativkomitee erhobene Einsprache nicht eingetreten und zu Recht hat der Regierungsrat diesen Entscheid auf Beschwerde hin bestätigt.

4. Zu prüfen bleibt die Verwaltungsgerichtsbeschwerde hinsichtlich der gemäss den Beschwerdeanträgen separat zu beurteilenden Mitglieder des Initiativkomitees Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob, die vor Regierungsrat selbständig Be-

schwerde geführt haben, ohne dass dieser auf ihr Rechtsmittel eingetreten wäre. Für sie verlangt nun vor Verwaltungsgericht das Initiativkomitee unter Verweis auf die von diesen Mitgliedern im Verfahren vor dem Regierungsrat ausgestellten Vollmachten, dass auf ihre Beschwerde einzutreten gewesen wäre. Vor der Vorinstanz hatte das Initiativkomitee - einzig - die Mitglieder Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob mit Mail vom 26. November 2008 aufgefordert, "zu bestätigen, dass Sie sich in dieser Sache durch das Kopräsidium des Initiativkomitees (Vroni Straub-Müller, Dr. Hansruedi Kühn und Dr. Beat Dittli) tatsächlich vertreten fühlen und diesem eine entsprechende Vertretungsvollmacht erteilen", was diese auch taten.

a) Das Initiativkomitee erwähnt die Namen von Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht separat bzw. lediglich in den Anträgen, dies im Gegensatz zum Verfahren vor dem Regierungsrat. Es ist darauf zu verzichten, von diesen drei Personen eine Klärung ihrer Parteirolle vor Verwaltungsgericht zu verlangen, um nicht einer ungerechtfertigten Verzögerung des Verfahrens Vorschub zu leisten. Selbst wenn zu ihren Gunsten angenommen würde, dass Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob aufgrund der im vorinstanzlichen Verfahren abgegebenen Vollmachtserklärung auch vor Verwaltungsgericht - im Unterschied zu allen übrigen Mitgliedern des Initiativkomitees (vgl. E. 2) - selbständig rechtsgültig Beschwerde erhoben hätten, was an sich auch im Kostenpunkt (E. 8) zu berücksichtigen wäre, so muss aber festgestellt werden, dass sich auch bezüglich dieser drei Mitglieder des Initiativkomitees der Nichteintretensentscheid des Regierungsrates als rechtmässig erweist. Denn die ebenfalls für die Beschwerdelegitimation notwendige formelle Beschwer setzt voraus, dass der Beschwerdeführer am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat und dort mit seinen Anträgen ganz oder teilweise unterlegen ist (vgl. Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG; BGE 127 V 110 E. 2a, 118 Ib 359 E. 1a). Die blosser Beteiligung im Einspracheverfahren vor dem Stadtrat dadurch, dass Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob Mitglieder des Initiativkomitees sind, das vor dem Stadtrat Einsprache geführt hat, vermittelt keine solche formelle Beschwer. Der Beitritt zu einem Initiativkomitee ohne Rechtspersönlichkeit stellt noch keine automatische Willensäusserung zur Erhebung einer persönlichen Einsprache in einem Baubewilligungs- oder Planungsverfahren dar. Dies ergibt sich klar aus dem aus einem Verwaltungsverfahren entstehenden persönlichen Prozessrechtsverhältnis und den verfahrensrechtlichen Implikationen eines Bewilligungsverfahrens wie z.B. der Parteieigenschaft als solcher und der Kostenfolge. Es trifft gerade nicht zu, dass gemäss der erwähnten Aufforderung des Kopräsidiiums an die vier angeschriebenen Mitglieder des Initiativkomitees vom 26. November 2008 "Konsequenzen

irgendwelcher Art dadurch nicht zu befürchten sind". Tatsächlich bezeichnete denn auch wie erwähnt die vierte um eine Vollmachterteilung ersuchte Person dieses Vorgehen der "Instrumentalisierung" durch das Kopräsidium als "äusserst befremdend und störend" und sie verweigerte dem Initiativkomitee ausdrücklich eine Vollmacht. Tatsächlich wäre insbesondere die Missbrauchsgefahr zu gross, die aus der Beteiligung an politischen Meinungsäusserungen und Vorstössen resultieren könnte, wenn mehr oder weniger formlos bestellte Komitees ohne weiteres bzw. ohne ausdrückliche Ermächtigung auch nicht direkt mit dem politischen Vorgehen verbundene und darum auch nicht absehbare Verfahrensschritte unternehmen könnten.

b) Die Anerkennung eines solches Vorgehens verstiesse auch verfahrensrechtlich unter verschiedenen Titeln gegen das in Art. 9 der Bundesverfassung (BV, SR 101) verankerte Rechtsmissbrauchsverbot. Einsprache- und Beschwerdegegner wie aber auch die Bewilligungsbehörden müssen von Anfang an wissen, wer mit welchen Legitimationsvoraussetzungen und Verfahrensrechten das entsprechende Rechtsmittel eingelegt hat; zudem könnten Bewilligungsverfahren beliebig verzögert werden. Tatsächlich hätten diese drei Personen in eigenem Namen - bzw. mit entsprechenden Vollmachten an das die Einsprache einreichende Komitee - Einsprache führen und ihre eigene Legitimation konkret nachweisen müssen, was sie offensichtlich nicht getan haben, was e contrario auch aus den später für das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat erteilten Vollmachten geschlossen werden kann.

c) Die im Namen von Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob gestellten Anträge sind also wie die im Namen der übrigen Mitglieder des Initiativkomitees eingereichte Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie überhaupt eingetreten werden kann.

5. Die separate Auferlegung von Verfahrenskosten und Parteientschädigung im vorinstanzlichen Entscheid auch zu Lasten von Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob wird in deren Namen in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde als ungerechtfertigte "Doppelbelastung" angefochten. Diesbezüglich ist festzustellen, dass das Kopräsidium als Vertreterin auch in diesem Zusammenhang verkennt, dass der Eigenschaft als Partei im Verfahren eine eigenständige Bedeutung zukommt, die eine "Verrechnung" mit der Zugehörigkeit zu anderen Parteien bzw. als solche auftretenden Personenverbindungen ausschliesst. Wie bereits erwähnt, trifft es nicht zu, dass gemäss der Aufforderung des Kopräsidiiums an die vier angeschriebenen Mitglieder des Initiativkomitees vom 26. November 2008 "Konsequenzen irgendwelcher Artdadurch nicht zu befürchten

sind". Der Regierungsrat hat die separate Kostenpflicht der drei Mitglieder des Initiativkomitees zu Recht bejaht. Diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens entfällt die Prüfung der beantragten vorsorglichen Massnahmen im Sinne einer Bau- und Abbruchsperrung gemäss § 33 PBG, ohne dass dazu, insbesondere zum Begriff der hierzu "zuständigen Behörde", weitere Bemerkungen anzubringen wären.

7. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Entscheide von Regierungsrat und Stadtrat betreffend die Verneinung der Parteieigenschaft und der Legitimation des Initiativkomitees wie auch der Entscheid des Regierungsrats betreffend die fehlende Legitimation der Komiteemitglieder Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob sich in allen Teilen als rechtmässig erweisen. Die von den beiden Kopräsidenten des Initiativkomitees im Namen der "Mitglieder des Initiativkomitees" erhobene, vom Gericht aber auch hinsichtlich von Lisbeth Knüsel, Martina Schmid-Wittum und Dr. Jost Grob sowie hinsichtlich des Initiativkomitees als solchem geprüfte Beschwerde muss daher abgewiesen werden, soweit auf sie eingetreten werden kann.

8. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden gestützt auf § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG den beiden Kopräsidenten des Initiativkomitees, Vroni Straub-Müller und Dr. Beat Dittli, unter solidarischer Haftbarkeit die Kosten des Verfahrens in Höhe von Fr. 1'500.- auferlegt. Der Beschwerdegegnerin 1 haben die Kopräsidenten des Initiativkomitees, Vroni Straub-Müller und Dr. Beat Dittli, gestützt auf § 28 Abs. 2 Ziff. 1 VRG unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- zu bezahlen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.
2. Den Kopräsidenten des Initiativkomitees, Vroni Straub-Müller und Dr. Beat Dittli, wird unter solidarischer Haftbarkeit eine Spruchgebühr von insgesamt Fr. 1'500.- auferlegt.
3. Die Kopräsidenten des Initiativkomitees, Vroni Straub-Müller und Dr. Beat Dittli, haben der Beschwerdegegnerin 1 unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.- 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 den Rechtsvertreter des Kopräsidiiums des Initiativkomitees für den Schutz des Hasenbüels (in sechs Exemplaren, mit Rechnungen), an den Rechtsvertreter der R-Estate AG (zweifach), an den Stadtrat von Zug (zweifach) sowie an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach).

Zug, 28. April 2009

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am