



## PROTOKOLL Nr. 26 der Versammlung der Einwohnergemeinde Farnern

<b>Tag und Zeit</b>	Montag, 24. Juni 2024, 19.30 – 21.00 Uhr
<b>Ort</b>	Turnhalle Rumisberg
<b>Vorsitz</b>	Geissmann Franz, Gemeindepräsident
<b>Protokoll</b>	Leuenberger Tina, Gemeindeschreiberin
<b>Anwesende Gemeinderat</b>	Ackermann Isidor, Allemann Andrea, Eggimann Michael, Egger Jürg
<b>Entschuldigte Gemeinderat</b>	-
<b>Stimmzähler</b>	vorgeschlagen und gewählt sind: - Felber François - Dürrenmatt Peter
<b>Einberufung/Aktenauflage</b>	(Art. 9 Gemeindeverordnung und Art. 33 OgR) Die Gemeindeversammlung wurde fristgerecht im Anzeiger Oberaargau West, Nr. 21 vom 23.05.2024 und Nr. 25 vom 20.06.2024, publiziert. Mit dem Dorfläben Nr. 41 vom Mai 2024 wurde über die Versammlung informiert. Die Aktenauflage ist vorschriftsgemäss vor der Versammlung erfolgt. Die Unterlagen wurden auch auf der Homepage der Gemeinde Farnern veröffentlicht.
<b>Stimmrecht (Art. 23 OgR)</b>	Wer in der Gemeinde Farnern seit drei Monaten wohnhaft und in kantonalen Angelegenheiten stimmberechtigt ist, darf an der Gemeindeversammlung mit Stimmrecht teilnehmen. Nicht stimmberechtigte Personen nehmen in der hinteren Sitzreihe Platz. Gemäss Artikel 23 des OgR wird gegen das Stimmrecht von Anwesenden keine Einwände erhoben. Sie sind in Gemeindeangelegenheiten stimmberechtigt.
<b>Stimmberechtigte</b>	102 Anwesende, 90 Stimmberechtigte davon von 176 Stimmberechtigten (51%)
<b>Nicht Stimmberechtigte</b>	<b>Total: 12</b> Leuenberger Tina, Gemeindeschreiberin Berchtold Renate, Finanzverwalterin Obi Adrian, Gemeindeschreiber Oberbipp Kuster Fabian, Georegio und weitere
<b>Medien</b>	Künzi Stephan, BZ/Der Bund
<b>Rügepflicht (Art. 36 OgR)</b>	Der Vorsitzende macht auf Art. 36 OgR aufmerksam. Stellt eine stimmberechtigte Person eine Verletzung von Zuständigkeits- bzw. Verfahrensfehler fest, hat sie den Präsidenten sofort auf diese hinzuweisen. Bei Unterlassung eines solchen Hinweises, verliert sie das Beschwerderecht (Art. 49a Gemeindegesetz).



**Die Versammlung ist hiermit eröffnet.**

**Traktandenliste**

Referent: Franz Geissmann

1. Jahresrechnung 2023: Beratung und Genehmigung
2. Änderung Zonenplan und Baureglement „Rumi-West“: Beratung und Genehmigung
3. Verschiedenes

Der Vorsitzende fragt an, ob eine Änderung der Reihenfolge verlangt wird.

**Diskussion**

Die Diskussion sowie die Änderung der Reihenfolge werden nicht verlangt.

**Beschluss**

Die Traktanden werden einstimmig genehmigt und in der rubrizierten Reihenfolge verhandelt. Gemäss Art. 39 Organisationsreglement werden auf die genannten Traktanden eingegangen.



## Traktandum 1

### Jahresrechnung 2023: Beratung und Genehmigung

Referent: Franz Geissmann und Renate Berchtold

Der Präsident verweist auf die Aktenaufgabe. Es hat vorgängig die Möglichkeit bestanden, die Unterlagen bei der Finanzverwaltung zu beziehen oder auf der Verwaltung einzusehen. Wie in den letzten Jahren wird aus Spargründen eine gekürzte Fassung der Jahresrechnung abgegeben. Die Finanzverwalterin Renate Berchtold stellt die Jahresrechnung 2023 aufgrund des Vorberichts ergänzend vor:

Der Gesamthaushalt 2023 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 96'763.53 ab. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 163'997.00. Somit ergibt sich eine Besserstellung gegenüber dem Budget von CHF 67'233.47.

Der Aufwandüberschuss vom Gesamthaushalt setzt sich aus folgenden Ergebnissen zusammen:

Allgemeiner Haushalt	Aufwandüberschuss	CHF	69'204.88
SF Wasserversorgung	Aufwandüberschuss	CHF	6'223.55
SF Abwasserentsorgung	Aufwandüberschuss	CHF	24'871.06
SF Abfall	Ertragsüberschuss	CHF	3'535.96

Bei den Spezialfinanzierungen wurde die Aktivierungsgrenze durch den Gemeinderat im Jahr 2023 von bisher CHF 5'000.00 auf neu CHF 25'000.00 erhöht worden. Dies hat zur Folge, dass diverse Unterhaltsarbeiten neu über die Erfolgsrechnung verbucht werden und somit die Bestände in den Rechnungsausgleich-Konti gesenkt werden können. Die Aufwandüberschüsse beim Wasser und Abwasser sind also bewusst herbeigeführt.

### Erfolgsrechnung 2023

- Der Personalaufwand liegt 17,38 % unter dem Budget, dies infolge der personellen Veränderungen in der Verwaltung.
- Beim Sachaufwand ergibt sich eine Überschreitung des Budgets, vor allem aufgrund der erhöhten Bautätigkeit sowie der Holzerrarbeiten für das Projekt «Schutzwald Schollhütte», welche im Budget nicht enthalten sind.
- Die planmässigen Abschreibungen in der Rechnung 2023 sind um gut CHF 9'000.00 tiefer als im Budget berechnet, da nicht alle geplanten Investitionen realisiert wurden.
- Die Steuereinnahmen 2023 liegen um CHF 44'902.05 oder 7,69 % unter dem Budget. Mindereinnahmen wurden insbesondere bei den Einkommenssteuern natürliche Personen erzielt. Dafür resultiert ein Mehrertrag aus den Vermögenssteuern natürliche Personen, Quellensteuern und Gewinnsteuern juristische Personen. Gegenüber dem Vorjahr sinkt der Steuerertrag um rund CHF 52'000.00.

Detaillierte Begründungen zu den Abweichungen gegenüber dem Budget sind in der Jahresrechnung, im verteilten Skript von Seite 8 – 13 aufgeführt.

**Die Nachkredite** von insgesamt CHF 195'789.91 sind auf der Tabelle der Nachkredite auf Seite 53 – 54 der Jahresrechnung ersichtlich und mit entsprechenden Begründungen versehen. Vom Total sind CHF 93'789.46 gebunden. Die übrigen Nachkredite von CHF 102'000.45 liegen in der Kompetenz des Gemeinderates. Die Gemeindeversammlung hat keine Nachkredite zu genehmigen, sondern nimmt diese nur zur Kenntnis.

### Investitionsrechnung

- Im Jahr 2023 wurden Nettoinvestitionen von CHF 6'217.55 vorgenommen. Budgetiert waren Nettoinvestitionen von CHF 200'000.00. Die Nettoinvestitionen sind somit um CHF 193'782.45 tiefer ausgefallen.
- Die im Budget geplante Sanierung Tannackerstrasse sowie die Schutzzonenüberprüfung der Quellen wurden noch nicht realisiert.



# Einwohnergemeinde Farnern

- Durch die Erhöhung der Aktivierungsgrenze konnten die budgetierte Sanierung der Wasserleitung Reservoir und die Kanalsanierungen der Erfolgsrechnung belastet werden und nicht wie geplant der Investitionsrechnung.

## Bilanz 2023

- Die Bilanzsumme hat sich um CHF 38'338.77 erhöht und beträgt per Ende 2023 CHF 1'449'755.62.
- Die flüssigen Mittel haben im Verlaufe des Jahres um rund 96'000.00 zugenommen.
- Das Verwaltungsvermögen nahm um die gebuchten Abschreibungen ab.
- Beim Fremdkapital verzeichnen wir einen Zugang von rund CHF 93'000.00, vor allem bei den laufenden Verbindlichkeiten. Es standen per 31. Dezember 2023 noch relativ viele Rechnungen offen, respektiv wurden erst später verrechnet.
- Der Bilanzüberschuss im Eigenkapital vermindert sich aufgrund des Aufwandüberschusses des Allgemeinen Haushalts um CHF 69'204.88 auf CHF 388'319.09. Dies ist der Betrag, der zur Verrechnung von zukünftigen Verlusten zur Verfügung steht.

## Diskussion:

Die Finanzverwalterin Renate Berchtold eröffnet die Diskussion und steht für Fragen zur Verfügung. Aus der Versammlung wird das Wort nicht verlangt.

## Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat am 22.04.2024 der Jahresrechnung 2023 sowie den Nachkrediten gemäss separater Tabelle unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Rechnungsprüfungskommission zugestimmt. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung die Jahresrechnung 2023 zur Annahme. Am 10.06.2024 hat die Rechnungsprüfungskommission die Jahresrechnung 2023 geprüft und als in Ordnung befunden. Die Rechnungsführung erfolgt nach den gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften. Die obligatorischen Prüfungshandlungen sind vollständig durchgeführt worden und durchwegs positiv ausgefallen.

Der Gemeindepräsident Franz Geissmann präsentiert den Antrag des Gemeinderates an die Versammlung:

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>			
	Aufwand Gesamthaushalt	CHF	1'048'475.48
	Ertrag Gesamthaushalt	CHF	1'035'064.59
	Aufwandüberschuss	CHF	13'410.89
davon			
	Aufwand Allgemeiner Haushalt	CHF	929'885.22
	Ertrag Allgemeiner Haushalt	CHF	899'548.22
	Aufwandüberschuss	CHF	30'337.00
	Aufwand Wasserversorgung	CHF	40'151.75
	Ertrag Wasserversorgung	CHF	46'231.40
	Ertragsüberschuss	CHF	6'079.65
	Aufwand Abwasserentsorgung	CHF	65'709.65
	Ertrag Abwasserentsorgung	CHF	73'343.62
	Ertragsüberschuss	CHF	7'633.97
	Aufwand Abfall	CHF	12'728.86
	Ertrag Abfall	CHF	15'941.35
	Ertragsüberschuss	CHF	3'212.49



## Einwohnergemeinde Farnern

### **Antrag an die Versammlung**

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen die Jahresrechnung 2023 mit einem Gesamtaufwandüberschuss von CHF 96'763.53 zu genehmigen und von den Nachkrediten von CHF 195'789.91 Kenntnis zu nehmen.

### **Versammlungsbeschluss**

Einstimmig genehmigen die Stimmberechtigten die Jahresrechnung 2023 mit einem Gesamtaufwandüberschuss von CHF 96'763.53 und nehmen die Nachkrediten von CHF 195'789.91 zur Kenntnis.

Der Gemeindepräsident Franz Geissmann dankt der Finanzverwalterin für die Präsentation der Jahresrechnung sowie für die grossartige Arbeit. Ein Dank richtet er auch nochmals an die Rechnungsrevisorinnen Esther Schneeberger und Jrene Berger für die erbrachte Arbeit und zudem dankt der Bevölkerung an dieser Stelle für das entgegengebrachte Vertrauen.



## Traktandum 2

### Änderung Zonenplan und Baureglement „Rumi-West“: Beratung und Genehmigung

Referent: Franz Geissmann und Fabian Kuster

#### Franz Geissmann erörtert die Ausgangslage:

- Rico Röthlisberger, vorheriger Besitzer des Grundstückes RUMI mit der Parzellen Nr. 221 ist vor rund zwei Jahren an die Gemeinde getreten mit dem Wunsch einer Bebauung seines Grundstückes mit mehreren Häusern.
- Der Gemeinderat hat die Absicht unterstützt, da die ZPP Rumi-West grundsätzlich bebaut werden kann und die Projektideen geeignet erschienen.
- Der Gemeinderat sah keinen offensichtlichen Grund, warum das Geschäft nicht vorbereitet und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden kann.
- Das Grundstück Nr. 221 (Rumi-West) kann auch ohne die Umzonung überbaut werden. Es ist bereits heute Bauland.
- Mit dem Planungsbüro georegio AG aus Burgdorf wurde nach einer Lösung für die Umsetzung gesucht und das entsprechende Raumplanungsverfahren eingeleitet.
- Die Bevölkerung konnte sich im Rahmen der Mitwirkung zur Planung äussern. Das wurde genutzt. Einige Bedenken waren bezüglich der Grünzone, des Aussichtspunkts und der baulichen Umgebung.
- Der Gemeinderat liess einen umfassenden Mitwirkungsbericht erstellen. Er hat diesen dem Kanton mit den übrigen Planungsunterlagen eingereicht zur Prüfung.
- Die Prüfung war positiv. Der Kanton unterstützt die Planung und das ist auch der heutige Stand.
- Bereits im Vorfeld hat Rico Röthlisberger erwähnt, dass er den Verkauf der Parz. 221 in Erwägung zieht. Im Dezember 2023 hat die Familie Zbären das Grundstück käuflich erworben.
- Die heutige Gemeindeversammlung entscheidet über die Umzonung – der Gemeinderat hat das Geschäft vorbereitet damit heute die Stimmbevölkerung von Farnern entscheiden kann.

Fabian Kuster wird in den nächsten Minuten das Planungsvorhaben vorstellen und die Änderungen im Zonenplan sowie Baureglement aufzeigen.

#### Planerische Ausgangslage

Fabian Kuster erläutert die aktuelle Situation. Das Grundstück Nr. 221, bekannt als „Rumi West“, befindet sich in einer Zone mit Planungspflicht und umfasst eine Grünzone. Der grösste Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP 1) ist unbebaut und stellt eine grosse Baulandreserve von etwa 3.135m<sup>2</sup> dar. Die ZPP-Bestimmungen aus dem Jahr 2010 entsprechen nicht mehr den heutigen raumplanerischen Grundsätzen. Seitdem gab es zahlreiche Änderungen im Raumplanungsgesetz, sodass die heutigen ZPP nicht mehr dem aktuellen Standard entsprechen. Sowohl die Gemeinde als auch die Grundeigentümer befürworten eine Überbauung nach den aktuellen raumplanerischen Grundsätzen und streben die Überführung der ZPP in die Regelbauzone „Wohnzone zweigeschossig“ an. Auch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) stimmte dieser Sichtweise auf eine Voranfrage im Jahr 2022 zu.

#### Planverfahren

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 08.09.2022 bis 07.10.2022 statt. Dabei ging eine Eingabe mit zahlreichen Unterschriften ein. Die Unterlagen wurden basierend darauf für die kantonale Vorprüfung überarbeitet. Der Vorprüfungsbericht ging am 15.05.2023 ein. Die anfänglichen Bedenken seitens AGR, ob mit einer eingeschossigen Bauweise die Mindestdichte erreicht werden kann, können mit der nun ermöglichten 2-geschossigen Bauweise der Wohnzone gelöst und gleichzeitig ein wichtiger Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. Die Informationsveranstaltung zum vorgesehenen Überbauungskonzept fand am 18.03.2024 statt.



# Einwohnergemeinde Farnern

## Änderung Zonenplan

Der bisher in der ZPP 1 liegende Teil der Parzelle Nr. 221 wird in die Wohnzone umgezont. Zudem werden 876 m<sup>2</sup> auf der unmittelbar westlich der ZPP 1 gelegene Grünzone ebenfalls in die Wohnzone umgezont. Die Umzonung der Grünzone wird flächengleich durch die Umzonung der Fläche südlich der Erschliessungsstrasse und des bestehenden Wohngebäudes von der Wohnzone in die Grünzone kompensiert. Der Änderungssperimeter ist schwarz umrahmt.

## Änderung Baureglement

Mit der Aufhebung der ZPP 1 «Rumi-West» wird diese im Anhang des Baureglements (BauR) gestrichen. Ebenso wird der entsprechende Verweis im Artikel 36 BauR gelöscht. In Art. 34 BauR wird ein neuer Absatz 4 aufgenommen, welcher neben den allgemeinen Bestimmungen der Wohnzone, explizit für die Parzelle Nr. 221 zusätzliche Bestimmungen zur gesetzlich minimalen Nutzungsdichte (Geschossflächenziffer oberirdisch mind. 0.40), zur Gebäudelänge (max. 25m oberirdisch und max. 35m im Zusammenhang mit Unterniveaubauten) und Bestimmungen zur Dachgestaltung (nur Pultdächer zulässig) festlegt.

## SOLL/IST Vergleich

	<b>Umzonung ZPP 1 und Grünzone in Wohnzone</b>	<b>Heutige Situation</b>
<b>Gebäudelänge</b>	25m	20m
<i>Die Gebäudelänge mit der Umzonung beträgt 25m analog der Vorgabe der Wohnzone. Mit der ZPP1 sind Gebäude bis 20m möglich.</i>		
<b>Gebäudehöhe</b>	7m	4.50m
<b>Geschosszahl</b>	2	1
<b>Dachformen</b>	<i>Pultdach mit max. Dachneigung von 25° zulässig</i>	<i>Alle Dachformen ausser Flachdächern zugelassen</i>
<i>Die Änderung des Zonenplans ermöglicht die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes, wobei die Verwendung von Pultdächern obligatorisch ist. Die Gebäudehöhe ist auf maximal sieben Meter beschränkt.</i>		
<i>Die ZPP 1 erlaubt die Errichtung eingeschossiger Gebäude mit der Möglichkeit des Satteldaches, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann, sofern gewisse Vorgaben erfüllt werden. Die zulässige Gebäudehöhe für zweigeschossige Gebäude mit Pultdach beträgt maximal 7 m, während die Gebäudehöhe für eingeschossige Gebäude mit Satteldach maximal 4,50 m plus Dach beträgt.</i>		
<b>Nutzungsziffer</b>	<i>Mind. 0.40</i>	<i>Max. 0.40</i>
<b>Unterniveaubauten</b>	35m	<i>Keine Bestimmungen</i>
<b>Standort Grünzone</b>	<i>Südlicher Teil der Parzelle</i>	<i>Westlicher Teil der Parzelle</i>



## Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die ZPP 1 «Rumi-West» wird weder von einem Ortsbilschutzgebiet, einer Baugruppe, von schützenswerten Objekten, von Gewässern noch von Landschaftsschutzgebieten tangiert. Die Entlassung der ZPP 1 aus der Planungspflicht wird sich somit auf das Orts- und Landschaftsbild von Farnern nicht negativ auswirken. Mit der Umzonung beträgt der Abstand zum Grundstück der Gemeinde (Gedenkstein) mindestens 14 Meter. Es können drei Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus gebaut werden.

## Verfahren

Die Planung lag im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 05.04.2024 bis 05.05.2024 öffentlich auf. Es sind fünf Einsprachen eingegangen, welche an Einspracheverhandlungen am 13.05.2024 besprochen wurden. Die Hauptanliegen der Einsprachen stellten die Auswirkung der Planung auf den Aussichtspunkt beim Gedenkstein (Parzelle Nr. 160), die mit der Aufhebung der ZPP 1 verbundenen neu mögliche baupolizeilichen Masse gemäss Regelbauzone, die flächengleiche Umlegung der Grünzone sowie die Erschliessung dar. Zwei Einsprachen wurden zurückgezogen und drei Einsprachen aufrechterhalten.

## Weiteres Vorgehen

Falls die Gemeindeversammlung der Änderung zustimmt, wird die Planung im Anschluss dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren prüft das AGR die Rechtmässigkeit der Planung und entscheidet über die offenen Einsprachen.

Franz Geissmann bedankt sich für die Ausführungen.

## Franz Geissmann erläutert ergänzend weitere Punkte:

Auch ohne die Umzonung kann die Parzelle Rumi West bebaut werden und viele der genannten Punkte treten in gleicherweise auf.

### *Platz beim Gedenkstein*

- Der Platz beim Gedenkstein liegt im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Farnern und bleibt weiterhin frei.
- Der Bereich zwischen dem Platz und der Bauzone liegt auf der Parzelle Nr. 221 und ist im Privatbesitz.
- Auch die vorliegende Zonenplanänderung nimmt weiterhin Rücksicht auf den Platz, indem die Grenze der Bauzone 14m Distanz zum Platz aufweist.
- Mit den heutigen Bestimmungen der ZPP ist eine sinnvolle Überbauung am Hang nicht realisierbar. Die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung, auch im Kanton Bern. Schlecht genutzte Bauzonen, Baulücken und Siedlungsbrachen sollen überbaut, resp. optimaler genutzt werden, bevor neues Bauland erschlossen oder gar neu eingezont wird.
- Der Gemeinde ist es ein Anliegen, Bauzonenreserven überbauen zu können, damit der Handlungsspielraum der Gemeinde in Sachen Nutzungsplanung sichergestellt ist.
- Die für den 1. August geplante Feier wird weiterhin am Aussichtspunkt RUMI stattfinden. Auch ohne die Umzonung kann die Parzelle bebaut werden.

### *Strassenerschliessung*

- Die Strassenerschliessung ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahren (Zufahrt, Umfahrung, Baustelleninstallation, etc.)
- Entlang des Tannackerweges befindet sich bereits eine zweigeschossige Wohnzone. Auch die Quartiere beim Rumi-Weg in der zweigeschossigen Wohnzone werden nicht von wesentlich breiteren Strassen erschlossen.
- Es ist keine Anpassung der Erschliessung vorgesehen.





# Einwohnergemeinde Farnern

## *Mehrwertabgaben*

- Die Gemeinde Farnern hat kein Reglement zur Mehrwertabgabe und kann somit für das vorliegende Projekt keinen Mehrwertabgabe abschöpfen.
- Die Mehrwertabgabe ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, es handelt sich entsprechend nur um einen Hinweis im Erläuterungsbericht.
- Es handelt sich vorliegend um keine Einzonung, wie auch das AGR im Rahmen der Vorprüfung festgestellt bzw. keinen Vorbehalt dazu geäußert hat.
- Weiter handelt es sich um einen flächengleichen Abtausch der Grünzonenfläche mit der heutigen ZPP 1.
- Sogar wenn die Auslegung der Einsprechenden gelten würde, können bei Baulandverschiebungen auf derselben Parzelle gemäss laufender Praxis des AGR Mehr- und Minderwerte miteinander verrechnet werden, womit wiederum kein Mehrwert entsteht.

## *Wasserversorgung*

- Die Hauswasserzuleitung zum Grundstück Nr. 221 weist eine genügend ausreichende Dimensionierung für eine Überbauung auf und ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.
- Aufgrund des tiefen Drucks ist es wahrscheinlich, dass die Eigentümer eine Druckerhöhungsanlage installieren müssen, deren Kosten jeweils von den Bauherren zu tragen sind.
- Nach einer Konsolidierung der Wassermengen der letzten Jahre lässt sich aktuell feststellen, dass wir über ausreichend Wasserzulauf verfügen, auch in trockenen Perioden.
- Die Situation wird laufend neu beurteilt und mögliche Massnahmen bei einer Knappheit sind vorhanden.
- Mit der Überbauung und somit neuen Einwohnern im «Rumi West» verfügen wir aktuell über genügend Wasserzulauf.
- Mit der aktuellen Situation können wir mit unserem Quellzulauf ca. 40 zusätzliche Einwohner/-innen mit Wasser versorgen. Die Situation kann sich laufend verändern.

## *Finanzielle Auswirkungen*

Die finanziellen Auswirkungen lassen sich nur schwer planen, da eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle spielt. Mögliche Annahmen sind:

- Der Bau neuer Häuser ermöglicht der Gemeinde die Erhebung von Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser, welche den Spezialfinanzierungen zugutekommen und bei der Sanierung von Leitungen unterstützen.
- Lokale Gewerbe können vom Bau profitieren sowie lokale Vereine von neuen Einwohnern.
- Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass Käufer von neuen Häusern über eine gewisse Steuersubstanz verfügen.
- Die Tannackerstrasse sowie der Lucherenweg werden bereits heute vom Winterdienst gepflegt, sodass keine Mehrkosten im Bereich der Schneeräumung zu erwarten sind.
- Die Abfallentsorgung (Hauskehricht) wird durch die Erhebung von Gebühren auf die Eigentümer umgelegt, sodass keine Mehrkosten entstehen.

In Bezug auf die finanziellen Auswirkungen einer angenommenen oder abgelehnten Umzonung kann festgehalten werden, dass diese aufgrund der heutigen Beurteilung nur marginale Unterschiede aufweisen werden.



## FAZIT:

- Auch ohne die Umzonung kann die Parzelle «Rumi West» bebaut werden und viele der genannten Punkte (wie Wasserversorgung, Strassenanschluss, etc.) treten gleicherweise auf.
- Die heutige Gemeindeversammlung stimmt über die Umzonung ab.
- Bei einer Annahme wird das Vorhaben dem AGR zur Genehmigung vorgelegt. Bei einer Ablehnung kann die Parzelle trotzdem überbaut werden. Dafür muss die Gemeinde eine Überbauungsordnung gemäss Art. 36 Baureglement erlassen.

## Franz Geissmann erörtert den Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat genehmigt am 10.06.2024, dass die geplante Zonenplanänderung mit den damit entsprechenden Änderungen im Baureglement unverändert der Gemeindeversammlung vorgelegt wird. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist eine Änderung des Planungsvorhabens aufgrund der Einsprachen unbegründet und wird somit der Gemeindeversammlung vorgelegt.

## Franz Geissmann fragt ob es Fragen oder Anmerkungen aus der Versammlung gibt:

Ein Votant erklärt, dass er einer der Einsprecher ist. Er ist mit der Verschiebung der Grünzone nicht einverstanden und wird deshalb Nein zur Umzonung sagen. Der Votant beantragt, über das Traktandum 2 „Änderung Zonenplan und Baureglement Rumi-West«» geheim abzustimmen.

Gemeindepräsident Franz Geissmann bedankt sich für die Wortmeldung und nimmt den Antrag entgegen und informiert die Versammlung, dass nach der Diskussion darüber abgestimmt wird.

Ein Votant fragt den Gemeinderat, warum nicht ein Richtprojekt für die Überbauung verlangt wurde. Damit hätte man eine rechtsverbindliche Voraussetzung für die Überbauung und man wüsste, was gebaut wird.

Fabian Kuster von georegio erklärt, dass es möglich gewesen wäre ein Richtprojekt zu erstellen und damit mehr Verbindlichkeit zu schaffen – das ist richtig. Man hat sich aber für die Umzonung entschieden, auch weil das Vorgehen effizienter ist.

Der Votant ergänzt, dass also nicht sicher ist, wie das Grundstück bebaut wird und das vorgestellte Projekt nur ein Versprechen des Bauherrn ist.

Franz Geissmann, bestätigt die Aussagen. Es besteht die Möglichkeit, dass das an der Infoveranstaltung vorgestellte Projekt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geändert werden kann. Die Gemeinde gebe mit diesem Verfahren eine gewisse Kontrolle an den Bauherrn ab. Eine bessere Ausnützung des Grundstücks als das vorgestellte Projekt ist möglich.

Ein Votant begrüsst die Anwesenden. Heute geht es nicht darum, ob und wie viele Häuser gebaut werden. Es fehlt ein verbindliches Richtprojekt, dadurch wissen wir nicht, was kommen wird. Wir stimmen heute über die Änderungen des Zonenplans und des Baureglements bezüglich «Rumi West» ab. Was hat die Gemeinde und der Steuerzahler davon, wenn wir heute Ja sagen? Es gibt keine Vorteile für die Gemeinde durch die Umzonung. Es gibt aber Vorteile für den auswärtigen Investor, jedoch nicht für die Gemeinde. Wir sagen Nein, weil wir keine Vorteile für die Gemeinde, für die Nachkommen und für die Steuerzahler sehen. (Applaus aus der Versammlung)

Franz Geissmann erklärt, dass mit der Zonenplanänderung eine angepasste Bebauung entstehen kann, die sich besser in die bestehende Umgebung einfügt, das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der ZPP verbessert und eine Verbindlichkeit in der Überbauung schafft. Es ist richtig, dass die Bauherrschaft im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften eine gewisse Freiheit erhält. Die Stimmberechtigten von Farnern entscheiden über die Änderung. Wie bereits erwähnt, es kann auch ohne Zonenplanänderung überbaut werden.



## Einwohnergemeinde Farnern

Ein Votant erzählt, dass er der letzte Zuzüger sei. Der Votant findet es wichtig, dass man sich bei der Abstimmung nicht von persönlichen Freundschaften beeinflussen lässt. (Applaus aus der Versammlung). Er ist mit dem Vorhaben des Gemeinderates und des Grundeigentümers einverstanden. Wenn die Bauherrschaft böse sein will, kann Sie das. Ich bin aber überzeugt, dass Sie es nicht wagen werden, denn wir sind heute alle Zeugen. Wenn wir heute Nein sagen, kann das Grundstück trotzdem bebaut werden, aber wir können nichts mehr dazu sagen. (Applaus aus der Versammlung.)

Franz Geissmann bedankt sich für die Wortmeldung.

Ein Votant erläutert, dass sie von der Überbauung der ZPP Rumi Ost direkt betroffen waren. Uns stört, dass die Wohngeschosszahl von 1 auf 2 erhöht wird und somit nicht wie in der ZPP1 definiert, überbaut wird. Ist der Grund für die Änderung der Geschosszahl der sparsame Umgang mit dem Bauland? Wir finden es schade, dass die Geschosszahl von 1 auf 2 geändert wird. Dass das Grundstück überbaut wird, ist in Ordnung, aber nur im Rahmen der Überbauungsordnung. Wir sagen Nein zum Traktandum, wir wollen nicht, dass zweigeschossig gebaut werden kann. (Applaus aus der Versammlung.)

Fabian Kuster erklärt, dass mit ZPP1 ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach gebaut werden kann. Mit der Umzonung ist ein zweigeschossiges Gebäude möglich, jedoch mit der Auflage, dass nur ein Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad zulässig ist. Somit ist mit der Umzonung die maximale Gebäudehöhe im Voraus klar definiert. Bei der ZPP1 ist dies im Voraus nicht klar.

Ein Votant erläutert: In einem Punkt sind wir uns einig: Unser Dorf ist wunderschön gelegen, und alle möchten diese Schönheit erhalten. Die wunderschöne Natur soll so bleiben, wie sie ist. Es gibt jedoch unterschiedliche Meinungen zur Umzonung. Wir sind der Ansicht, dass es keine unüberbrückbaren Differenzen geben sollte, auch wenn verschiedene Standpunkte vertreten werden. Ich persönlich finde es bedauerlich, wenn die Grünzone beim Gedenkstein verkleinert wird. Es stört mich auch, dass die Gemeinde bei der Planungspflicht nicht ausreichend mitreden kann. Meiner Meinung nach war es klug, dass man vor Jahren die ZPP erstellt hat. Gleichzeitig sollten wir uns jedoch die Frage stellen, welche Nachteile und Risiken mit der geplanten Umzonung verbunden sind. Die Kosten für die Infrastruktur und Verwaltung der Gemeinde hätten besser untersucht werden müssen. Das Projekt ist möglicherweise in der aktuellen Form nicht optimal und kann sich ändern. Es ist nicht klar, wie die Gebäudekörper letztendlich aussehen werden. Ich bin der Meinung, dass der Zonenplan unverändert bleiben sollte. Jeder Stimmberechtigte soll selbst entscheiden, was für ihn Richtig ist. (Applaus aus der Versammlung.)

Franz Geissmann bedankt sich für die Wortmeldung.

Ein Votant bedankt sich beim Gemeinderat, dass heute so viele Leute gekommen sind. Bisher hat sich noch kein Einheimischer zu diesem Traktandum geäußert. Wir, die Gemeinde Farnern, müssen mit der Zeit gehen. Die Jahrgänger der Jahre 1940 bis 1960 haben nicht mehr viel zu sagen. Die junge Generation muss entscheiden, wie die Zukunft aussieht. Die junge Generation ist die Zukunft. Er appelliert an alle, dass sich nur ein kleiner Fleck in Farnern ändert. Er möchte, dass die junge Generation das Wort ergreift. Leider sind nur wenig junge Leute anwesend. Der Votant betont, dass er eher mit Nein stimmen wird, er möchte wissen, was die junge Generation über das Vorhaben denkt. Dann würde er auch mit Ja stimmen. (Applaus aus der Versammlung.)

Franz Geissmann bedankt sich für die Wortmeldung.

Ein Votant erläutert: Die erwähnten Mehrkosten, die mit der Umzonung entstehen sollen, entstehen auch ohne Umzonung, weil das Grundstück in beiden Fällen bebaut werden kann. Ob wir heute Ja oder Nein sagen, die Mehrkosten entstehen in jedem Fall. Das hat also nicht mit der Umzonung zu tun. (Applaus aus der Versammlung.)

Franz Geissmann bedankt sich für die Wortmeldung.



# Einwohnergemeinde Farnern

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Gemeindepräsident Franz Geissmann lässt über den Antrag einer geheimen Abstimmung abstimmen. Das Quorum von einem Viertel der anwesenden Stimmberechtigten muss für eine geheime Abstimmung erfüllt sein. 30 Stimmberechtigte stimmen für eine geheime Abstimmung. Das Quorum von einem Viertel ist erfüllt und somit wird über das Traktandum 2 geheim abgestimmt.

### **Der Gemeindepräsident stellt nochmals den Antrag an die Versammlung:**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die Änderung des Zonenplans und des Baureglements betreffend der Umzonung ZPP1 und Grünzone Rumi West zu genehmigen.

Der Gemeindepräsident erläutert das Abstimmungsverfahren.

Die Mitglieder des Gemeinderates verteilen die Stimmzettel und Kugelschreiber. Jürg Egger zeigt der Versammlung, dass die Urne leer ist und sammelt die ausgefüllten Stimmzettel in der Urne ein. Die beiden Stimmzähler beginnen mit der Auszählung im Materialraum mit Unterstützung von der Gemeindeschreiberin, Tina Leuenberger und der Finanzverwalterin, Renate Berchtold.

### **Der Gemeindepräsident verliest das gemeldete Ergebnis:**

58 Ja-Stimmen, 32 Nein-Stimmen und keine Enthaltungen. Dies entspricht 90 eingegangenen Stimmzetteln. Das Ergebnis ist gültig. (Applaus aus der Versammlung)

### **Versammlungsbeschluss**

Die Änderung des Zonenplans und des Baureglements betreffend Umzonung ZPP1 und Grünzone «Rumi West» ist angenommen.



## 1. Verschiedenes

### 1.1. Bodenmarkierungen

In Zusammenarbeit mit dem Strasseninspektorat Oberaargau wurden die potenziell gefährlichen/unübersichtlichen Rechtsvortritte von der Gemeindestrasse auf die Kantonsstrasse definiert. Dabei handelt es sich um die Rechtsvortritte vom Gässli und Tannackerstrasse auf die Dorfstrasse. Des Weiteren ist bei der Einmündung Längacherweg aufgrund der eingeschränkten Sichtweite ein Stopp erforderlich. Die Bodenmarkierungen wurden durch den Kanton Bern angebracht. In einem nächsten Schritt werden wir prüfen, ob die restlichen Rechtsvortritte von der Gemeindestrasse auf die Kantonsstrasse ebenfalls gekennzeichnet werden sollen.

### 1.2. Heckenrückschnitt

Der zuständige Ressortleiter Michael bittet darum, den Heckenrückschnitt fristgerecht per 30.06. durchzuführen. Generell sind die Sträucher laufend auf die vorgegebenen Masse (Höhe 4.5m, 0.5m einwärts) zurückzuschneiden.

### 1.3. Fronarbeitstag

Der Fronarbeitstag der Gemeinde findet am Samstag, 31. August 2024 statt. Informationen zum Treffpunkt sowie Ablauf werden wir zu einem späteren Zeitpunkt mitteilen.

### 1.4. Zwischenrevision

Am 11.06.2024 haben Esther Schneeberger und Jrene Berger die unangemeldete Zwischenrevision und die Datenschutzprüfung durchgeführt. Alle Arbeiten werden korrekt ausgeführt und es wurden keine negativen Punkte festgestellt. Der Datenschutz wird eingehalten.

### 1.5. Gedenkung Verstorbene

Seit der letzten Gemeindeversammlung vom 01.12.2023 sind folgende Personen verstorben:

- Brönimann-Allemand Christine, 17.12.2023

### 1.6. Anliegen aus der Bevölkerung

Ein Votant meldet, dass der Bereich um den Gedenkstein von der Gemeinde schlecht gepflegt werde. Zum Beispiel wird nur selten gemäht. Er wünscht einen besseren Unterhalt rund um den Gedenkstein. Der Vorsitzende bedankt sich für die Wortmeldung und sichert zu, das Thema aufzunehmen und zu behandeln.

Ein Votant dankt Andrea Allemand für die jährlichen Geburtstagsbesuche bei den Senioren. Die Besuche werden von den Senioren sehr geschätzt. (Applaus der Versammlung)

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

### 1.7. Dank an Alle

Der Gemeindepräsident erwähnt, dass das Protokoll der Versammlung während 30 Tagen, d.h. vom 01.07.2024-31.07.2024 in der Gemeindeschreiberei aufliegt oder auf der Homepage ersichtlich ist. Während dieser Zeit kann beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erhoben werden.

Der Gemeindepräsident bedankt sich bei allen Gemeindebürgern und Anwesenden für die Teilnahme und wünscht eine gute Heimreise. Er bedankt sich ebenfalls bei der Ratskollegin und den Ratskollegen sowie den Verwaltungsangestellten für Ihren Einsatz und die Unterstützung. Er erklärt die Versammlung um 21.00 Uhr für geschlossen.



## Einwohnergemeinde Farnern

Schluss der Versammlung: 21:00 Uhr  
Farnern, 24.06.2024

NAMENS DES GEMEINDERATES FARNERN  
Der Präsident: Die Sekretärin:

F. Geissmann

T. Leuenberger