DORNBIRN

STADT DORNBIRN
Wirtschaft, Beteiligungen und Vermögen
Rathausplatz 2 A 6850 Dornbirn
MMag. Florian Hornsteiner
T +43 5572 306 7401
M +43 676 83 306 7401
florian.hornsteiner@dornbirn.at

Dornbirn, 14. April 2020
Exposé Gutshof Martinsruh
Aktenzahl d849-1/2019-26

Exposé Gutshof Martinsruh

Inhalt

1 Neuverpachtung Gutshof Martinsruh - Kurzfassung 3
2 Erfordernisse des Betriebskonzeptes 4
3 Pachtgegenstand Ist-Situation 5
3.1 Bewirtschaftungsform 5
3.2 Bruttoflächen 5
3.3 Tierbesatz 5
3.4 Futterproduktion 5
3.5 Angaben zur Bodenbeschaffenheit 6
3.6 Angaben zu den Gebäuden 7
4 S18 – geplantes Straßenprojekt 8
5 Voraussetzungen seitens der Stadt Dornbirn 9
6 Anregungen seitens der Stadt Dornbirn 10

1 Neuverpachtung Gutshof Martinsruh - Kurzfassung

Der Gutshof Martinsruh bietet aufgrund seiner Größe und der Beschaffenheit der Flächen eine ganze Bandbreite an unterschiedlichen Bewirtschaftungsarten. Da die Stadt Dornbirn den Gutshof nicht selbst betreibt und der bestehende Pachtvertrag ausläuft, sucht die Stadt Dornbirn Interessenten für die langfristige Bewirtschaftung (ab 2021) des Gutshofes Martinsruh.

Mit der künftigen Bewirtschaftung sollen unter anderem folgende Ziele verwirklicht werden:

- Erhaltung des Gutshofs als Ganzes
- Umstellung auf die Führung des Gutshofs als zertifizierter Biobetrieb

Eine landwirtschaftliche Nutzung, welche die Einbettung im städtische Umfeld (wie beispielsweise Kooperationen und Belieferungen städtischer Institutionen, Kontakt mit der Bevölkerung, soziales Engagement usw.) berücksichtigen, wird positiv bewertet.

Von der Stadt werden folgend Grundlagen bereitgestellt:

- Pachtgegenstand Ist-Zustand
- Sonstige Rahmenbedingungen (Straßenbauprojekt S 18,…)

Sollten weitere Informationen benötigt werden, so können diese telefonisch unter +43 5572 306 7401 bezehungsweise 7404 oder per Mail unter finanzen@dornbirn.at eingeholt werden.

Besichtigungstermine können telefonisch vereinbart werden.

2 Erfordernisse des Betriebskonzeptes

Wenn Sie Interesse an der künftigen Bewirtschaftung des Gutshofes Martinsruh haben, geben Sie Ihr Betriebskonzept bitte bis spätestens 31. Juli 2020, 12.00 Uhr schriftlich in einem Kuvert mit der Aufschrift „**Interessentensuche Gutshof Martinsruh**“ beim Amt der Stadt Dornbirn, Abteilung Wirtschaft, Beteiligungen und Vermögen, Rathausplatz 2, 6850 Dornbirn oder mittels Mail an finanzen@dornbirn.at ab. Dem Angebot sind beizulegen:

- Nachweis fachlicher Kenntnisse und Befugnisse (Referenzschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse, Zertifikate etc.)
- ausführliches schriftliches Betriebskonzept (aus diesem hat unter anderem die Art der Bewirtschaftung, geplante Investitionen seitens des Interessenten, angestrebte Pachtdauer, Vorstellungen bzgl. Pachtzins usw. hervorzugehen)

Zwingend notwendig ist die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Punkt 5. der Ausschreibung. Bevorzugt werden Interessenten, die den Gutshof Martinsruh landwirtschaftlich nutzen und darüber hinaus auch die Einbettung im städtischen Umfeld (wie beispielsweise Kooperationen und Belieferungen städtischer Institutionen, Kontakt mit der Bevölkerung, soziales Engagement usw.) berücksichtigen.

3 Pachtgegenstand Ist-Situation

3.1 Bewirtschaftungsform

Derzeit wird der Gutshof Martinsruh als Milchviehbetrieb mit eigener Nachzucht geführt. Auf dem Gutshof Martinsruh wird darüber hinaus eine Biogasanlage betrieben. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgt daher überwiegend zur Produktion von Futter für die Tiere. Die Fruchtfolge am Acker besteht aus Silomais, Dinkel und Kleegras/Wechselgrünland. Mit einem Tierbesatz von 1,44 GVE (Großvieheinheiten) je Hektar wird der Betrieb bodenabhängig und nachhaltig bewirtschaftet. Der Betrieb ist mit 40 bis 50 Kühen in einer für das Rheintal typischen Größe, welche notwendig ist, einen Milchviehbetrieb im Vollerwerb ohne zusätzliches Einkommen wirtschaftlich führen zu können. Aufgrund der klimatischen Bedingungen und der vorhandenen Bodenqualität ist die Veredelung des Grünlandfutters durch die Wiederkäuer (Rinder) zu Milch und Fleisch grundsätzlich optimal.

3.2 Bruttoflächen

Mähwiese/-weide drei und mehr Nutzungen	23,62	ha
Streuewiese	5,4	ha
Mähwiese/-Weide zwei Nutzungen	0,2	ha
Silomais	8,3	ha
Wechselwiese	4,32	ha
Winterdinkel	1,85	ha
Blühstreifen	0,36	ha
Gesamtsumme der bewirtschafteten Flächen	44,05	ha

3.3 Tierbesatz

GVE Besatz je Hektar: 1,44; Milchkühe: 45

Gealpte GVE: 30 (42 Stück Jungvieh) Gesamt Rinder GVE: 72,10

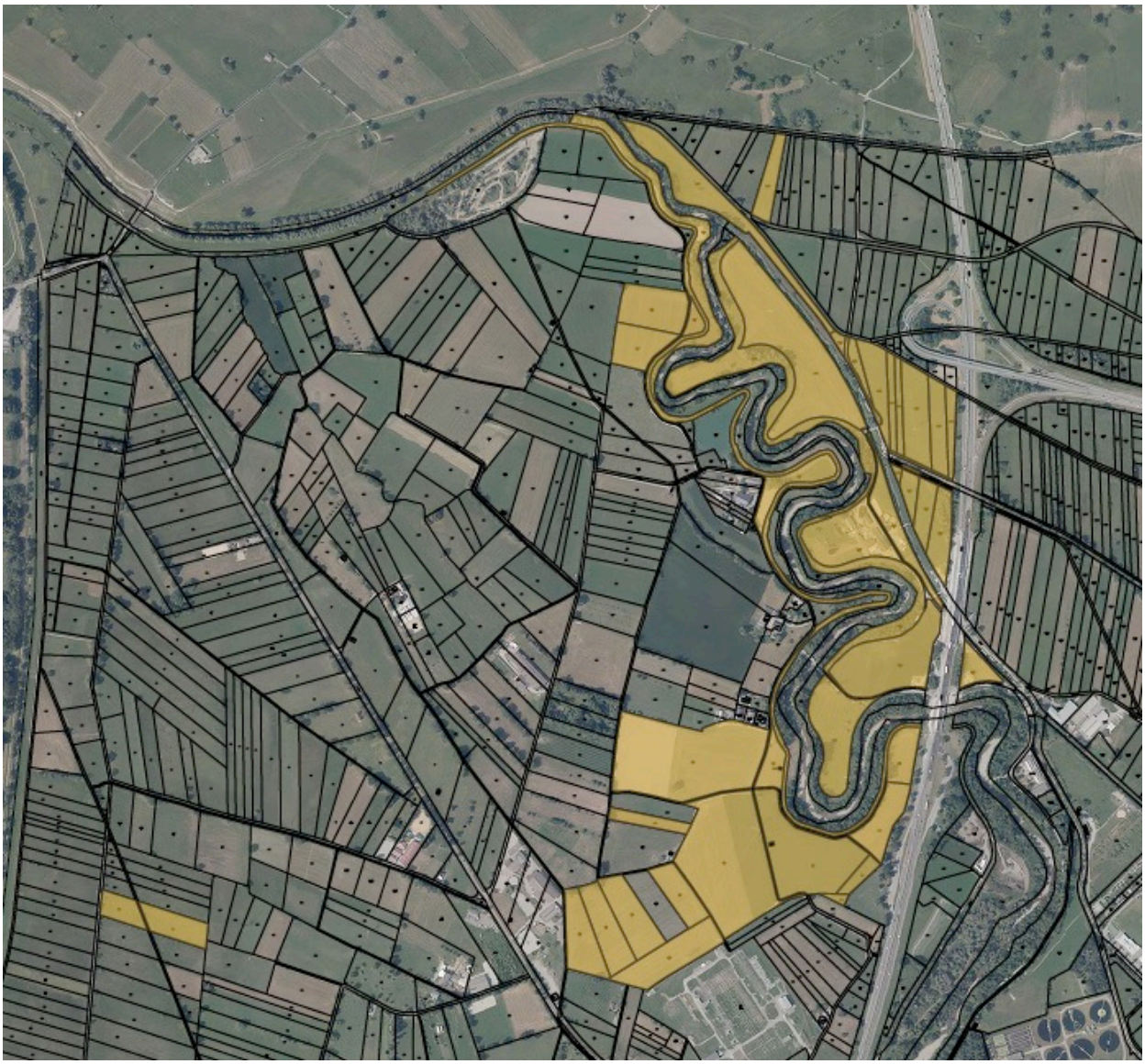
Pferde: 10 (dieser Besatz darf nicht überschritten und sollte reduziert werden)

3.4 Futterproduktion

Derzeit ist der Gutshof Martinsruh in der Lage, das Grundfutter für die Tiere auf den eigenen Flächen zu erzeugen. Die Futterproduktion erfolgt auf einem mittleren bis guten Niveau. Die Flächen werden je nach Ertragslage und Nährstoffentzug abgestuft bewirtschaftet. Nicht alle Flächen weisen dieselben Voraussetzungen für den Futterbau auf.

3.5 Angaben zur Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit kann aus der elektronischen Bodenkarte (https://bodenkarte.at/#/center/9.7377,47.4372/zoom/15) entnommen werden. Sollte eine Markierung der zum Gutshof Martinsruh gehörigen Grundstücke in der elektronischen Bodenkarte gewünscht werden, kann eine Datei angefordert werden, welche in die eBod importiert werden kann.



Flächenausstattung Martinsruh

3.6 Angaben zu den Gebäuden

1: Wohnhaus; Baujahr 1976; BGF 184 m²; Geschoße: Keller, EG, OG, DG; Massivbauweise; 2 Wohneinheiten; Heizung: Holz/Biogas – Zentralheizung; Sanierungsbedarf
2: Maschinenhalle; Baujahr 1973; BGF 412,50 m²; Geschoße: EG, teilweise Zwischendecke Massivbauweise; dient als Garage für landw. Maschinen; Sanierungsbedarf (Dach)
3: Rinderstall; Baujahr 1965; BGF 287,5 m²; Geschoße: EG, OG (Heuboden)
EG Mauerwerk, OG Holzriegel mit Sprengwerk; Sanierungsbedarf (Dach und Investitionen in tierfreundliche Haltung)
4: Heubergehalle; Baujahr 2001; BGF 287 m²; auf Betonsockel gestellte Holzriegelkonstruktion mit Satteldach, Betonboden, belüfteter Heustock [900 m³], Heukran; kein Sanierungsbedarf
5: Milchviehstall; Baujahr 1981; BGF 670 m²; Systembau, Dach Nagelbinderkonstruktion, Liegenboxen- Laufstall für 45 Kühe mit Spaltenboden, Melkstand, Futtergang befahrbar; Sanierungsbedarf (Dach und tierfreundliche Haltung)
6: Pferdestall/Obstraum/Futterküche; Baujahr 1978; BGF 187 m²; Massivbauweise mit Satteldach; zwischen Pferdestall u. Rundstall befinden sich der Obstlagerraum und die Futterküche für den Rundstall
7: Rundstall; Baujahr 1978; BGF 213 m²; Ursprünglich als Roxidations Schweinerundstall gebaut; zurzeit als Pferdestall in Verwendung; Wände und Dach betoniert, mit Polyurethanschaum außen vollflächig isoliert; Güllegrube 414 m³; Sanierungsbedarf
8+9: Biogasanlage; Baujahr 2002; BGF 307 m²; Bestehend aus: Fermenter, Nachgärbehälter, Vorgrube und Maschinengebäude; bei Übernahme wäre eine Ablöse notwendig
10: 3 Fahrsilo; BGF 315 m²; kein Sanierungsbedarf
11: Mehrzweckschopf; BGF 40 m²; Eingeschossiger Holzbau mit Satteldach; Sanierungsbedarf
12: Schuppen; BGF 18 m²; eingeschossiger Holzbau mit Pultdach; desolater Zustand

13: Bienenhaus; BGF 9 m²; eingeschossiger Holzbau mit Satteldach; Sanierungsbedarf

4 S18 – geplantes Straßenprojekt

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der S18 ein neues, überörtliches Straßenprojekt im nördlichen Bereich des Gutshofes geplant ist. Derzeit finden Variantenuntersuchungen statt, sodass Ende des Jahres klar sein sollte, ob die im Plan dargestellte Variante umgesetzt wird. Weiters werden auch hinsichtlich der Ausführung unterschiedlichste Varianten, wie beispielsweise Unterflur, aufgeständerte Führung uä., geprüft.
Allfällige durch die Realisierung des Projekts entstehenden Einschränkungen, insbesondere die Verminderung der Bewirtschaftungsflächen bei gleichzeitiger Anpassung des Pachtzinses, hat der Pächter zu dulden.

5 Voraussetzungen seitens der Stadt Dornbirn

1. Die gesamten zum Gutshof Martinsruh gehörenden Bewirtschaftungsflächen sind als eine Einheit zu erhalten und als Gesamtheit auch landwirtschaftlich zu bewirtschaften.

2. Die Übernahme und Erhaltung der Gebäude gilt nicht als Pachtbedingung!

3. Der Gutshof als städtischer Betrieb soll Vorbildwirkung für eine künftig ökologisch zu führende Landwirtschaft zeigen. Die Bio-Zertifizierung nach den EU Bio-Verordnungen 834/2007 und 889/2008 mit Abschluss eines Kontrollvertrags wird vorausgesetzt. (https://www.verbrauchergesundheit.gv.at/lebensmittel/bio/bio_produkte.html)

4. Die fachliche Kompetenz, welche zur Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich ist, ist vom Bewerber nachzuweisen.

5. Die Verpächterin behält sich vor, einzelne Grundstücke oder Teilstücke aus den Pachtliegenschaften bei Vorliegen eines öffentlichen Zwecks (z.B. bei Realisierung der S18) während der Pachtzeit zu veräußern. Im Falle des Verkaufes tritt eine Pachtminderung ein, die nach dem ortsüblichen Pachtzins für Liegenschaften derselben Bewirtschaftungsart in Dornbirn festzusetzen ist.

6 Anregungen seitens der Stadt Dornbirn

Die Stadt Dornbirn regt bei der Erstellung des Betriebskonzeptes an folgende Dinge zu berücksichtigen:

- Einbettung des Gutshofes Martinsruh im städtischen Umfeld (wie beispielsweise Kooperationen und Belieferungen städtischer Institutionen, Kontakt mit der Bevölkerung, soziales Engagement usw.)
- Naturschutz (Beispiele hierfür können aus den Anregungen der Umweltabteilung des Landes Vbg vom 7.3.2019 entnommen werden)

7 Beilage

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Vorarlberg unser Land

Auskunft:
Mag.a Cornelia Peter
DW: 24516

Zahl: IVe-131.22-19
Bregenz, am 07.03.2019

Betreff: Vorschläge Naturschutz für Flächen des Martinshofs beim Dornbirner Achmäander
Anlage:

Auf Grundlage der Feldstückliste und dem Feldstückplan werden folgende Vorschläge für die Flächen des Gutshofs Martinsruh gemacht:

a) grundsätzliche Maßnahmen:

- entlang von Bächen und gewässerführenden Gräben Gewässerpufferstreifen einhalten (Abstand bei Düngung und intensiver Bewirtschaftung) – zB in Form von Blühstreifen
- auf Maisäckern entlang von Wegen, Radwegen Blühstreifen anlegen
- Streuwiesen: Anlegen von Rotationsbrachen im Ausmaß von 5-10 % der Schlagfläche (=ÖPUL-Maßnahme) und Einhaltung später Mahdtermin 1.10. (verzögerter Mahdtermin wenigstens auf 50 % der Flächen)
- Anlage von Flachgewässern

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz, Österreich | www.vorarlberg.at | DVR 0058751
land@vorarlberg.at | T +43 5574 511 0 | F +43 5574 511 920095

a) Maßnahmen für einzelne Feldstücke:

Feldstück	Maßnahme
2	*war früher Streuobstwiese:* **Streuobstbäume** nachsetzen
3	*wird als Hundefreilauffläche genutzt*: (geplante) **Beleuchtung nachts abschalten**
5	allenfalls **Streuobstbäume** nachsetzen
Gebäude neben Feldstück 5	hier lebt eine der größten **Melhlschwalben**-Kolonien: · bei Umbauarbeiten usw. auf Nester und Kolonie **Rücksicht** nehmen · **offene Bodenflächen** für Nistmaterial der Schwalben offen halten (nicht versiegeln)
6, 7, 26, 42	**Renaturierung** des Fußenauer Kanals (Mäanderführung, Ausbuchtungen, Röhrichte usw)
zwischen 7 und 8	Betonplatten aus dem Haselstauderbach **entfernen**
9	**Streunutzung** beibehalten auf nördl. Hälfte. Südlichen Teil **extensivieren**.
10	**Streunutzung** beibehalten
11	**extensivieren** und ab dem ca. 3. Jahr **max. 3-fach Nutzung** mit **erstem Schnitt nicht vor Mitte Juni**
25, 30, nördl. Teil 31	sind gemäß VO Birken-Schwarzes-Zeug-Dornbirner Achmäander als Auwiesen mit max. 2 x Mahd ausgewiesen: **Nur 2 x mähen**
11, 31 südl. Teil, 27	**extensiv bewirtschaften**, **Anlage von Flachstellen /Flachgewässer** für Gelbbauchunken, Wiesenbrüter
22, 24, 40	**Blühstreifen** entlang der Ackerränder als Puffer zu Wegen

<u>weitere Anmerkung</u>: Reitwegkonzept überarbeiten, um Lenkung zu forcieren

Mag.a Cornelia Peter