

1. FORTSCHREIBUNG ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

GEMEINDE SERFAUS



Bericht zur Bestandsanalyse

Bearbeitung
DI Reinhard Falch
DI Arthur Schindelegger
DI Brigitte Grötzl
MSc Florian Kreß
Marco Gatt

Stand: Dezember 2019

Geschäftsführer
DI ANDREAS LOTZ
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und
Raumordnung

proALP
Ziviltechniker  Gesellschaft m. b. H.

A-6574 Pettneu am Arlberg
Rosannastraße 250
Tel. +43 5448 22 22 9 Fax 22 22 999
email office@proalp.at

www.proalp.at

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und räumlich funktionale Verflechtungen.....	6
1.1	Funktionale Verflechtung	6
1.1.1	Planungsverband - Sonnenterasse	6
1.1.2	Regionalmanagement – Regio L	6
1.1.3	Gemeindeverbände.....	6
2	Naturraum.....	7
2.1	Freiraum und Biotopkomplexe	7
2.2	Braunkehlchengebiete	8
2.3	landwirtschaftliche Vorsorgeflächen.....	9
3	Bevölkerung.....	10
3.1	Bevölkerungsentwicklung	10
3.2	Bevölkerungsstruktur.....	12
3.3	Haushaltsgrösse	13
4	Wirtschaft	14
4.1	Arbeitsstätten- und Beschäftigungszahlen.....	14
4.2	Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe	16
4.3	Tourismus	17
5	Infrastruktur und Versorgung	20
5.1	Technische Infrastruktur	20
5.1.1	Wasserversorgung	20
5.1.2	Elektrische Energie.....	21
5.1.3	Abwasserentsorgung.....	21
5.1.4	Abfallwirtschaft - Müllentsorgung.....	22
5.2	Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	22
5.3	Sonstige Infrastruktur	23
6	Siedlungsstruktur und Raumentwicklung	23

6.1	Baulandbilanz.....	23
6.2	Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands.....	25
6.3	Flächennutzung.....	26
6.4	Baulandbedarf.....	26
6.5	Baulandumlegungs- und Umstrukturierungsbereiche.....	26
6.6	Orts- und Landschaftsbild.....	27
6.6.1	Denkmalgeschützte Objekte.....	27
7	Verkehr und Mobilität.....	28
7.1	ÖPNV.....	28
7.2	Pendlerdaten.....	29
8	Umgebungsärm.....	30
9	Gemeindefinanzen.....	31
9.1	Einnahmen und Ausgaben.....	31
9.2	Verschuldungsgrad.....	34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Sehr gut geeignete Lebensräume für Braunkehlchen basierend auf Modellierungen, Quelle: AdTLR 2017, eigene Darstellung.	9
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Serfaus.....	10
Abbildung 3: Indexierte Bevölkerungsentwicklung von Serfaus, Bezirk Landeck und Land Tirol.....	11
Abbildung 4: Alterspyramide Gemeinde Serfaus, Stand 2019.....	12
Abbildung 5: Geburtenbilanz und Wanderungsbilanz Gemeinde Serfaus.....	13
Abbildung 6: Arbeitsstätten nach ÖNACE in der Gemeinde Serfaus Stand 2001/2011.....	15
Abbildung 7: Beschäftigte Gemeinde Serfaus Stand 2001/2011.....	16
Abbildung 8: Nächtigungen Gemeinde Serfaus indexiert 2005-2019; Quelle: Gemeinde Serfaus.....	18

Abbildung 9: Bettenentwicklung in der Gemeinde Serfaus 2005-2019; Quelle: Gemeinde Serfaus.....	18
Abbildung 10: Bettenentwicklung (Sommer) nach Betriebstypen (2000–2018); Quelle: Landesstatistik Tirol.....	19
Abbildung 11: Bettenentwicklung (Winter) nach Betriebstypen (2000–2018); Landesstatistik Tirol.....	19
Abbildung 12: Herkunftsländer der Urlauber der Gemeinde Serfaus; Quelle: Statistik Austria.....	20
Abbildung 13: Gebäudebestand Gemeinde Serfaus 1961-2011	25
Abbildung 14: Wohnungsbestand Gemeinde Serfaus 1961-2011	25
Abbildung 15: Erwerbsspendler Gemeinde Serfaus 2001 und 2011	29
Abbildung 16: Schulpendler Gemeinde Serfaus 2001/2011	30
Abbildung 17: Umgebungslärm Straße (24h-Durchschnitt), Quelle: TIRIS 2017.....	31
Abbildung 18: Abgaben und Ertragsanteile Gemeinde Serfaus, Stand 2018. Quelle: Statistik Austria.....	32
Abbildung 19: Ordentlicher Haushalt der Gemeinde Serfaus 2002-2018. Quelle: Statistik Austria	33
Abbildung 20: Außerordentlicher Haushalt der Gemeinde Serfaus 2002-2018. Quelle: Statistik Austria.....	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Daten zur Agrarstrukturerhebung Gemeinde Serfaus. Quelle: Statistik Austria und Gemeinde Serfaus	17
Tabelle 2: Baulandbilanz (für Flächen innerhalb Siedlungsgrenzen) Gemeinde Serfaus Stand Oktober 2019, eigene Bearbeitung.....	24
Tabelle 3: Lärmgrenzwerte entsprechend der Widmungskategorien (siehe TROG § 37, Abs. 4)	30

VORBEMERKUNG

Der vorliegende Bericht zur Bestandsaufnahme und -analyse raumrelevanter Themenbereiche in der Gemeinde Serfaus dient zusammen mit den beiliegenden Plandarstellungen als Grundlage für die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Seit dem Erstbeschluss haben sich einige entwicklungsrelevante Aspekte in der Gemeinde kaum oder gar nicht verändert, während andere kritisch auf die Entwicklung in der letzten Dekade hin zu beurteilen und auszuwerten sind. Der Textteil zur Bestandsaufnahme und -analyse ist so knapp wie möglich gehalten und in erster Linie als Ergänzung zu den planlichen Darstellungen zu sehen.

Der Großteil der Bestandsaufnahme erfolgte vor 2015. Aufgrund Verzögerungen des Fortschreibungsprozess fand 2019 eine komplette Überarbeitung der Abschnitte Bevölkerung, Tourismus, Siedlungsstruktur und Raumentwicklung, der Pendlerdaten und der Gemeindefinanzen statt. Braunkohlchengebiete und der Umgebungslärm wurden gänzlich neu aufgenommen. In den übrigen Abschnitten fanden ebenfalls einzelne Aktualisierungen statt.

1 LAGE UND RÄUMLICH FUNKTIONALE VERFLECHTUNGEN

Serfaus liegt am südlichen Ende eines Hochplateaus westlich des Inns zwischen Landeck und dem Reschenpass auf 1.427 m, also ca. 560 m über dem Inntalboden bzw. 10 Straßenkilometer über Ried/Inntal. Die Gemeinde grenzt im Norden an Fiss, im Osten an Ried und Tösens, im Süden an Pfunds und im Westen an die Paznauntaler Gemeinden See und Kappl. Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort die Ortschaftsteile Fallmied, Madatschen, St. Georgen, St. Zeno und Tschupbach.

1.1 FUNKTIONALE VERFLECHTUNG

Die funktionale Verflechtung der Gemeinde Serfaus in der Region basiert hauptsächlich auf der Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden im Rahmen von Gemeindeverbänden. Regionale Entwicklung wird allerdings auch über den Verein „regio L“ – Regionalmanagement Bezirk Landeck betrieben, der unter anderem als Plattform für die Akquirierung von europäischen Fördergeldern für Projekte dient.

1.1.1 PLANUNGSVERBAND - SONNENTERASSE¹

Fiss, Ladis und Serfaus sind aufgrund ihrer topographischen Lage als Planungsverband „Sonnterrasse“ zusammengefasst. Im tirolweiten Vergleich handelt es sich mit einer Gesamtfläche von ca. 10.445 ha um einen sehr kleinen Planungsverband. Der Planungsverband ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts, der vor allem bei der Erstellung von Regionalprogrammen und -plänen mitwirkt und die Mitgliedsgemeinden in Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung unterstützen soll.

1.1.2 REGIONALMANAGEMENT – REGIO L

Die Gemeinde Serfaus ist Mitglied im Regionalmanagement Verein „regio L“ mit dem Sitz in Landeck. Der Verein ist Plattform für regionale Strategieentwicklung, grenzüberschreitende Zusammenarbeit, Dienstleister für regionale Planungsverbände und z.B. zuständig für die Abwicklung von EU-Förderprogrammen. Die Gemeinde Serfaus hat bisher keine Projekte gemeinsam mit „regio L“ federführend umgesetzt.

1.1.3 GEMEINDEVERBÄNDE

Die Gemeinde Serfaus ist mit verschiedenen Gemeinden in Verbänden zusammen geschlossen. Die Wichtigsten sind:

- Abwasserverband Serfaus-Pfunds-Tösens
- Hauptschulverband Serfaus-Fiss-Ladis

¹ Vgl. AdTLR (2013): Informationen zu Planungsverbänden online unter: <http://www.tirol.gv.at/themen/landesentwicklung/raumordnung/regionale-raumordnung/planungsverbaende/>, 19.03.2013

- Hautschulverband Serfaus-Ried-Prutz
- Abfallbeseitigungsverband Westtirol
- Standesamtsverband Ried

2 NATURRAUM

Der Naturraum hat sich in seinen Grundausrprägungen in der letzten Dekade naturgemäß nicht verändert. Zu eruieren sind allerdings die baulichen Eingriffe des Menschen und Nutzungsintensivierungen, sofern diese in sensiblen Bereichen stattgefunden haben.

Seitens der Abteilung Umweltschutz des Amtes der Tiroler Landesregierung wurde die Biotopkartierung der Gemeinde Serfaus (Erstbearbeitung 1995) im Jahr 2008 aktualisiert² und kann als Datengrundlage herangezogen werden. Anzumerken ist allerdings, dass sich die Biotopkartierung nur bis in eine Höhenlage von 1200 m erstreckt und somit die den Hauptsiedlungsbereich von Serfaus umgebenden Flächen am Hochplateau nicht untersucht wurden und außerdem keine Daten zu den durchwegs sensiblen hochalpinen Bereichen der Gemeinde vorliegen.

Die Gemeinde Serfaus hat eine klimatisch begünstigte Lage in einer kontinentalen Inneralpenzone mit geringen Niederschlägen und geringer Nebelhäufigkeit. Die Vegetation präsentiert sich durch die unterschiedlichen Biotopstrukturen und Höhenlagen sehr vielseitig. So finden sich in der Talsohle des Inns Augesellschaften, Weiderasen, an den steilen Hangterrassen und in den Schluchten diverse Bach- und Feuchtbiotope sowie Trockenrasen. Der Ort Serfaus selbst wird vor allem von Futter- und Streuobstwiesen umgeben, die nach wie vor bewirtschaftet werden und eine erhaltenswerte Kulturlandschaft ergeben.

2.1 FREIRAUM UND BIOTOPKOMPLEXE

Gemäß dem Tiroler Naturschutzgesetz sind in der Gemeinde Serfaus keine Schutzgebiete ausgewiesen und es existieren keinerlei Naturdenkmäler.

Nichtsdestotrotz finden sich in der Gemeinde Serfaus eine Vielzahl von schützenswerten Naturräumen und ökologisch wertvollen Flächen, die in erster Linie in der Biotopkartierung (Stand 2008) enthalten sind.

Entlang des Inns finden sich etwa noch Überreste der alten Auen, die aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sind, gleichzeitig aber durch eine intensive Sport- und Freizeitnutzung sowie durch Bauprojekte und Regulierungsmaßnahmen bedroht sind. Entlang des Schiltibachs, des Argebachs und Beutelbachs finden sich vielfältige Biotope mit etwa den Erdpyramiden als Besonderheit. Die weitgehend ursprünglichen Bachläufe sind durch Verbauungen und Regulierungen bedroht. Eine weitere Besonderheit stellen die Abbrüche der Terrasse ins Inntal dar.

² GRABNER, Sabine (2008): Biotopkartierung der Gemeinde Serfaus, Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Umweltschutz, Online unter: www.tirol.gv.at/tiris

Die Biotope sind durch extreme Steillagen, eine geringe Humusschicht und die Felsdurchsetzung gekennzeichnet. Dadurch werden etwa Trockenrasen mit einer hohen Artenvielfalt begünstigt.

Eine naturräumliche Aufnahme des Gemeindegebiets wurde 1996 vom Umweltbüro Cerny, Zirl für die Ersterstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes durchgeführt. 2014 erfolgte eine Aktualisierung durch das Umweltbüro Schutz, Innsbruck. Neben den in der aktuellen Biotopkartierung erhobenen wertvollen ökologischen Flächen im Inntal und den Hängen der Sonnenterrasse sind demnach vor allem Magerrasenflächen ober- und unterhalb des Ortes Serfaus als wertvoll einzustufen. Feuchtbiotope sind nur gering entwickelt und durch intensive Bewirtschaftung bereits damals als entwertet beurteilt worden. Feuchtwiesen wurden südlich der Rodelhütte und auf der Komperdellalpe erhoben.

2.2 BRAUNKEHLCHENGEBIETE

2017 fand eine tirolweite Modellierung – basierend auf repräsentativen Kartierungen – potenzieller Braunkehlchen-Habitate statt, um die in ihrer Existenz bedrohten Bodenbrüter besser schützen zu können. Gebiete, die entsprechend der Modellierung als sehr gut geeigneter Lebensraum angesehen werden müssen, sollen in der überörtlichen und örtlichen Raumplanung zwecks Arten- und Lebensraumschutz Berücksichtigung finden. In Bereichen mit einer Überschneidung von sehr gut geeigneten Lebensräumen und Siedlungsentwicklungsflächen laut Raumordnungskonzept sind ornithologische Gutachten einzuholen, um auf ein konkretes Vorkommen zu schließen.

Sehr gut geeignete Braunkehlchenhabitate finden sich auch auf Serfauser Gemeindegebiet. Bereiche, die in das Siedlungserweiterungsgebiet Kreuzfeld fallen, wurden aus Plausibilitätsgründen herausgenommen, da die Flächen aufgrund der erfolgten Erschließung für Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur mittlerweile keinen naturnahen Zustand mehr aufweisen. Dasselbe gilt für den südlich angrenzenden Fußballplatz.

Die ursprüngliche Ausdehnung der Modellierung ist in Abbildung 1 zu sehen, die angepasste Abgrenzung in den Verordnungsplänen und dem Bestandsaufnahmeplan „Wünsche und Anliegen“ als schraffierte Fläche kenntlich gemacht.

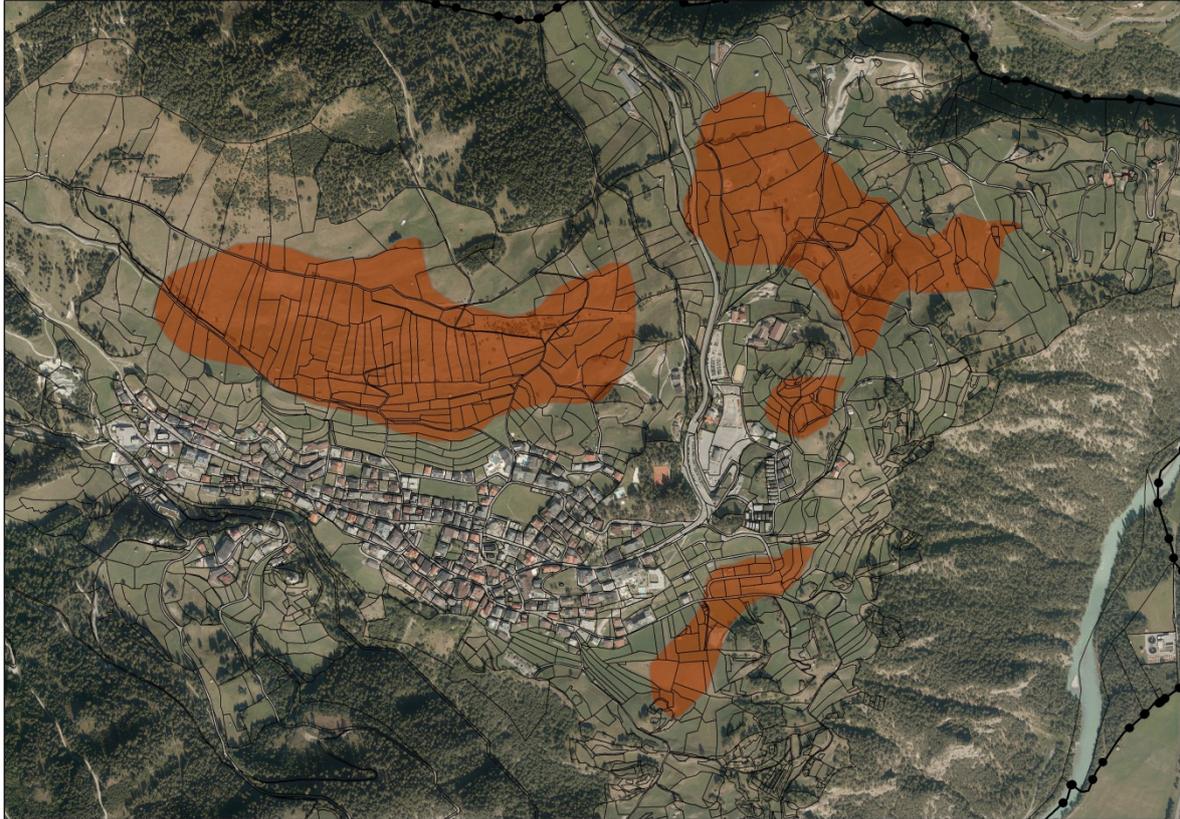


Abbildung 1: Sehr gut geeignete Lebensräume für Braunkehlchen basierend auf Modellierungen, Quelle: AdTLR 2017, eigene Darstellung.

2.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE VORSORGEFLÄCHEN

Für den Planungsverband oberes und oberstes Gericht und die Gemeinde Serfaus wurden am 9. Juli 2019 in Form eines Regionalprogrammes landwirtschaftliche Vorrangflächen verordnet. In diesem Regionalprogramm werden die hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgewiesen, um eine dauerhafte Sicherstellung der Vorsorgesituation der Landwirtschaft gewährleisten zu können. In den Vorrangflächen ist die Widmung von Bauland nicht zulässig. Die entsprechenden Flächen sind im Verordnungsplan und im Bestandsaufnahmeplan „Wünsche und Anliegen“ kenntlichgemacht.

3 BEVÖLKERUNG

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung für das aktuelle örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Serfaus basiert weitgehend auf Datenbeständen des Zensus 1991. Die Prognose hat bis zum Jahr 2011 ein Bevölkerungswachstum auf 1360 Einwohner vorhergesehen und dementsprechend wurden Ziele und Maßnahmen im ÖRK auf diesen Erwartungswert abgestimmt.

3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Auswertung aktueller Daten zur Bevölkerungsentwicklung zeichnet für die Gemeinde ein mitunter überraschendes Bild. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde war bisher grundsätzlich von zwei Phasen geprägt. Einerseits einer Rezession bzw. Stagnation vor Beginn der 1950er Jahre und andererseits durch eine starke Wachstumsperiode bis zur Jahrtausendwende. In den Jahren nach der Jahrtausendwende muss dagegen ein Rückgang verzeichnet werden, der sich seit 2010 wieder in ein zaghaftes Wachstum umgewandelt hat. Die Bevölkerungsprognose der Ersterstellung des ÖRK hat sich in der Grundtendenz als falsch herausgestellt, da von einem stetigen Anstieg analog zur zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ausgegangen wurde. Dieser Umstand zeigt, wie schwierig es ist, Tendenzen für Kleingemeinden abzuschätzen, da eine starke Verflechtung mit Nachbargemeinden besteht und z.B. steigende Bodenpreise bzw. die tatsächliche Verfügbarkeit von Bauflächen unmittelbare Konsequenzen für die Bevölkerungsentwicklung haben. Eine Zunahme der Leerstände ist aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten nicht zu erwarten (siehe Kap. 3.3).

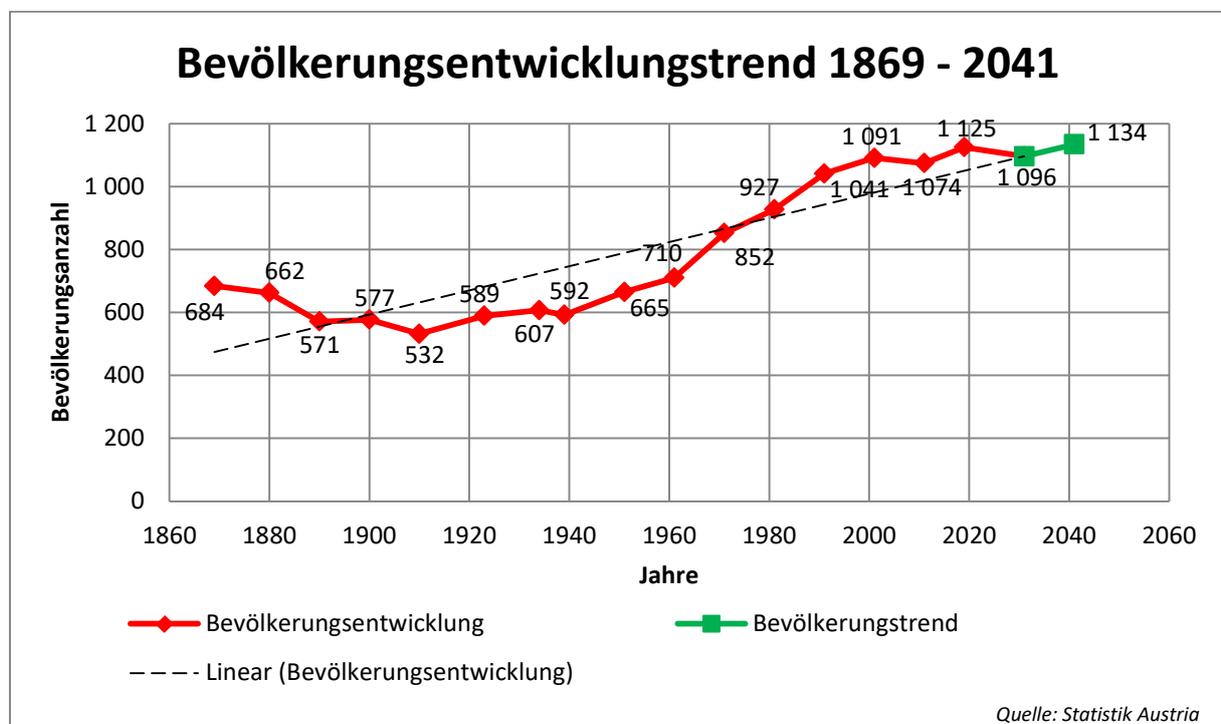


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Serfaus

Bei Betrachtung der indexierten Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Serfaus im Vergleich zum Bezirk Landeck und Tirol liegt die Bevölkerungsentwicklung von Serfaus deutlich unter den

Vergleichswerten. Der Bezirk Landeck kann ein stetiges Wachstum bereits etwas früher verbuchen als Serfaus, war naturgemäß aber kein zentraler Wachstumsraum des Landes Tirol. Die Bevölkerungsentwicklung steht im Bezirk so gesehen in krassem Gegensatz zu der touristischen Entwicklung, wie sie sich etwa in Ischgl oder Sankt Anton und nun auch am Sonnenplateau vollzogen hat.

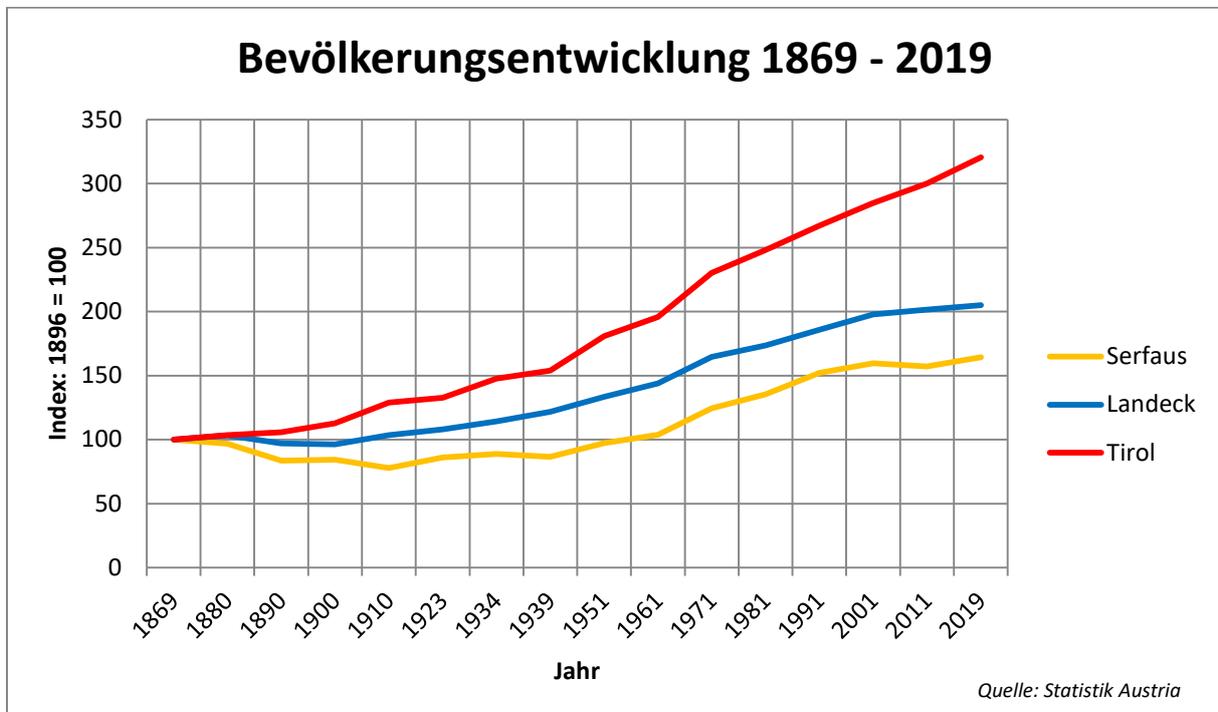


Abbildung 3: Indexierte Bevölkerungsentwicklung von Serfaus, Bezirk Landeck und Land Tirol

Je nachdem welchen Bezugszeitraum man für den Fortschreibungszeitraum des Raumordnungskonzepts anlegt, muss von deutlich abweichenden Bevölkerungsszenarien ausgegangen werden. Eine lineare Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung basierend auf der Entwicklung zwischen 2010 und 2019 würde ein Wachstum von 4,4 % bis 2030 bedeuten (+49 Pers., 2030: 1.174 Pers.). Zieht man jedoch die Jahre 1993 bis 2019 heran, wäre ein Rückgang von 4,2 % gegenüber 2019 zu erwarten (-47 Pers., 2030: 1078 Pers.). Angesichts dessen ist sinnvollerweise von einer zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auszugehen, die sich grob zwischen diesen beiden divergierenden Szenarien bewegt.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass eine Bevölkerungsprognose schwierig ist, da Serfaus eine kleine Gemeinde ist und einzelne Wohnbauprojekte oder öffentliche Siedlungsgebiete durch günstige Wohnraumpreise rasch Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen können, indem sie Zuzug generieren. Aus der Wanderungsbilanz (siehe Kap. 3.2) geht hervor, dass die Gemeinde Serfaus durch günstigen und attraktiven Wohnraum versuchen muss, die einheimische Bevölkerung in der Gemeinde zu halten. Das Erreichen einer Bevölkerungszahl von 1360 Einwohnern, wie in der ÖRK Ersterstellung für 2011 prognostiziert, erscheint unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht realistisch.

3.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Die Bevölkerungsstruktur – dargestellt in der Form einer Bevölkerungspyramide – lässt in Serfaus nur bedingt Aussagen zu, da die einzelnen Alterskohorten absolut gesehen sehr klein sind. Generell kann aber festgehalten werden, dass die Altersklassen 45-59 und 20 – 34 stark ausgeprägt sind. Die Geburten sind in den letzten 10 Jahren deutlich zurückgegangen, allerdings kann durch die aktuelle Elterngeneration bei entsprechenden Rahmenbedingungen erwartet werden, dass sich die Geburtenzahl mit der Sterbezahl die Waage hält. Langfristig muss allerdings davon ausgegangen werden, dass auch in Serfaus der Altersdurchschnitt der Bevölkerung steigen wird und ein Bevölkerungswachstum ausschließlich durch Zuzug erreicht werden kann.

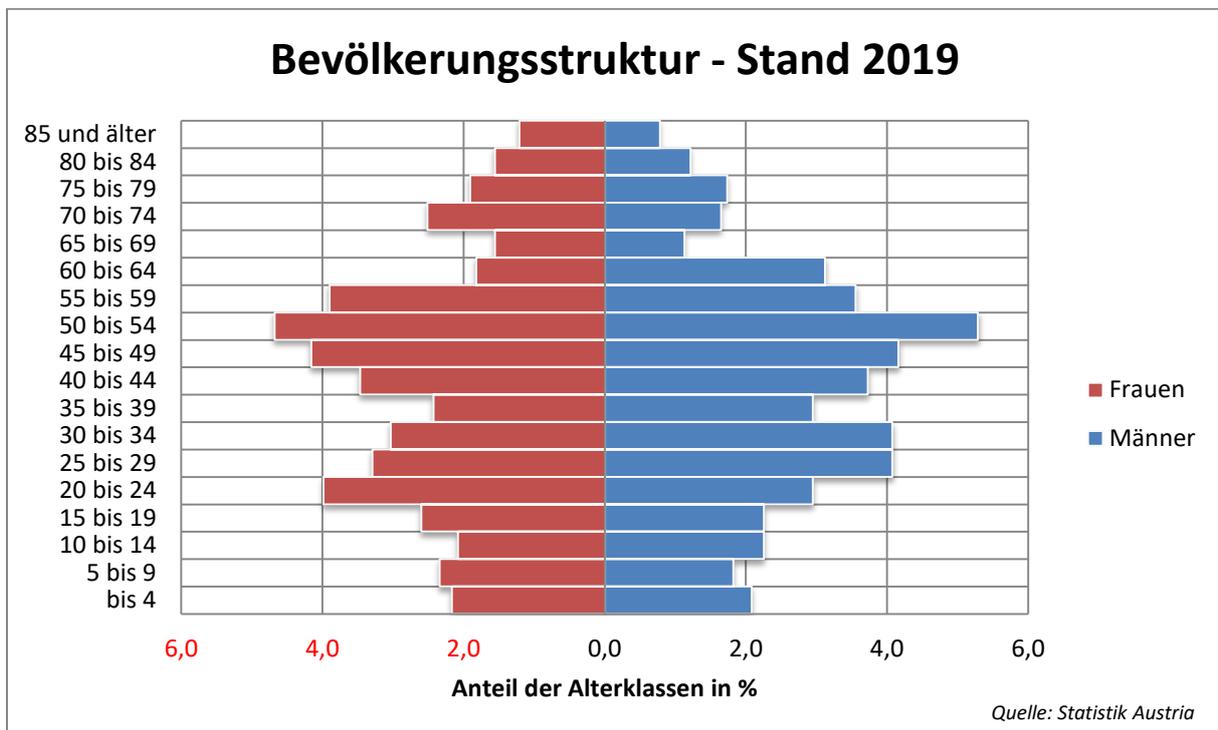


Abbildung 4: Alterspyramide Gemeinde Serfaus, Stand 2019

Die Geburtenbilanz zeigt bereits aktuell sehr deutlich, dass sie in der letzten Dekade nur geringfügig positiv oder gar negativ ausfiel. Langfristig kann durch Überalterung eine durchwegs negative Geburtenbilanz erwartet werden, die nur durch entsprechende Zuwanderung abgeschwächt werden könnte. Auffällig sind vor allem die starken Schwankungen in der Wanderungsbilanz. Von den Zuwanderern kam 2017 nur eine Person aus dem Inland (Binnenwanderung) und 20 aus dem Ausland (Außenwanderung). Im Jahr 2018 zeigt die Statistik, dass in Summe neun Personen aus Serfaus abgewandert sind.

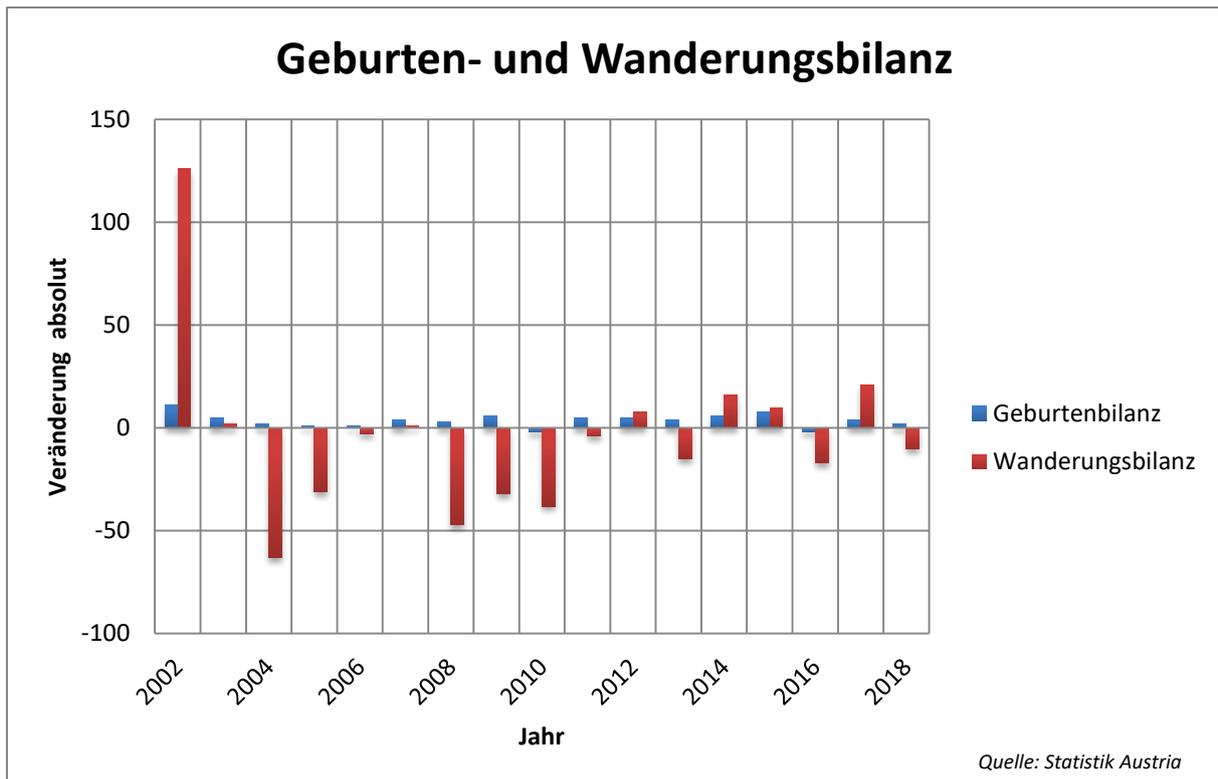


Abbildung 5: Geburtenbilanz und Wanderungsbilanz Gemeinde Serfaus

Die Geburtenbilanz ist derzeit geringfügig positiv, die Abwanderung beschert allerdings in Summe eine negative Bilanz. An dieser Stelle muss auch auf den generellen österreichweiten Trend der Abwanderung von jungen GemeindebürgerInnen im Zuge der Ausbildung erwähnt werden. Setzt sich die derzeitige Tendenz der letzten Jahre fort und bleibt die Abwanderung höher als die Zuwanderung, wird in Zukunft kein Bevölkerungswachstum erreicht werden können.

3.3 HAUSHALTSGRÖSSE

Im Hinblick auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen liegen keine auf Gemeindeebene differenzierten aktuellen Daten vor. In Tirol beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße aktuell in etwa 2,5 Pers/HH³ und zeigt, dass sich der landesweite Trend der letzten Dekaden zur Verringerung der Haushaltsgrößen fortgesetzt hat.

Serfaus hatte traditionell durch den Charakter als alpines Bergbauerdorf große Haushaltsgrößen, die durch die Tertiärisierung und die wirtschaftliche Verlagerung auf den (Ski-)Tourismus abgenommen haben. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass in Serfaus langfristig eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,5 erreicht werden wird. Die lineare Fortschreibung für die Haushaltsgrößen, wie sie in der Bestandsanalyse des bestehenden ÖRK vorgenommen wurde, scheint aus heutiger Perspektive nicht zulässig. Auch Serfaus

³ Vgl. Statistik Austria:

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/023303.html, 15.11.2012

hat einen gesellschaftlichen Umbau erlebt und ein Sinken der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ist nur mehr geringfügig zu erwarten.

4 WIRTSCHAFT

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Serfaus hat den Sommer- wie Wintertourismus als zentrales Standbein und somit den Großteil der Wertschöpfung im Beherbergungs- und Gaststättenwesen. Kritisch zu beurteilen ist, welches Wachstum noch möglich ist, wie hoch die Bettenzahl steigen soll bzw. darf und ob andere wirtschaftliche Standbeine aufgebaut werden können. Einerseits ist die Kapazität des Skigebietes begrenzt und andererseits muss eine Entwicklung in Abstimmung mit dem Ausbau der technischen Infrastruktur stehen, um Versorgungs- und Entsorgungsprobleme zu vermeiden.

4.1 ARBEITSSTÄTTEN- UND BESCHÄFTIGUNGSZAHLEN

Die Anzahl der Arbeitsstätten (Stand 2011) zeigt, dass in 7 Arbeitsstätten nach ÖNACE Kategorien, mehr als 20 Personen beschäftigt sind. 115 Arbeitsstätten sind dem Bereich Beherbergung/Gastronomie zuzuordnen, was allerdings 32 weniger sind, als im Jahre 2001. Eine positive Entwicklung der Arbeitsstättenzahl gab es weiters in den Bereichen, Herstellung von Waren (+3), Handel (+11), Information/Kommunikation (+1), Grundstücks- u. Wohnungswesen (+16), Freiber./techn., wirt. Dienstleist. (+6) in im Bereich der Persönl., soziale u. öffentl. Dienste (+4). Insgesamt wurden im Jahre 2011, 196 Arbeitsstätten, in der Gemeinde Serfaus ermittelt, was allerdings nur einer Zunahme von +3% zum Jahre 2001 entspricht.

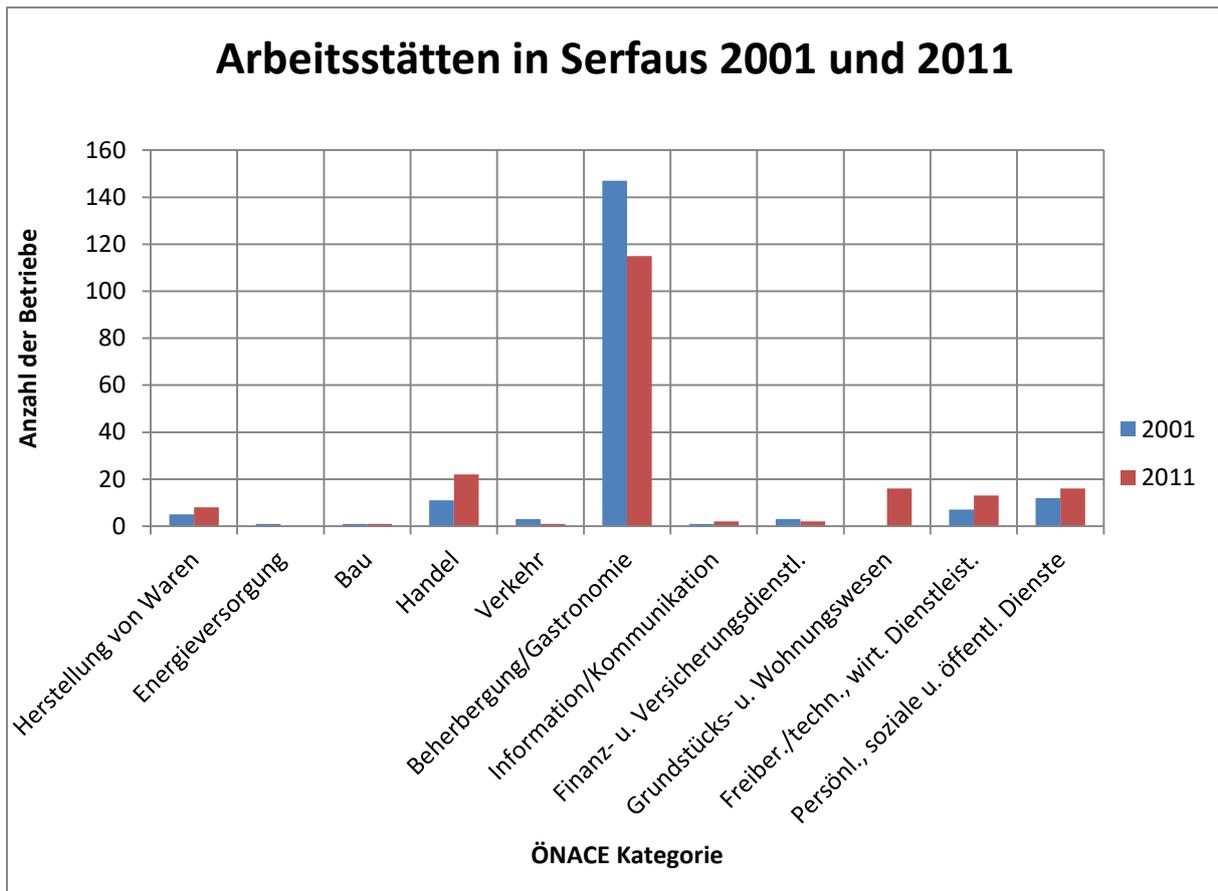


Abbildung 6: Arbeitsstätten nach ÖNACE in der Gemeinde Serfaus Stand 2001/2011

Betrachtet man die Anzahl der Beschäftigten (Stand 2011) zeichnet sich auch ein starkes Minus im Bereich der Beherbergung/Gastronomie (278 Beschäftigte). Weiters gab es auch Abnahmen der Beschäftigten in den Bereichen Herstellung von Waren (-4), Bau (-5), Finanz- u. Versicherungsdienstleistungen (-1) sowie im Bereich der persönlichen, sozialen und öffentlichen Dienste (-19). Die größten Zunahmen an Beschäftigten wurden in den Bereichen Handel sowie Verkehr erfasst (mehr als +20). Interessant ist auch die Entwicklung im Bereich der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, gab es im Jahre 2001 noch keine Arbeitsstätten in dieser Branche, sind es im Jahre 2011 bereits 16 Arbeitsstellen mit 18 Beschäftigten. Obwohl es in der mit Abstand am stärksten ausgeprägten Kategorie Beherbergung/Gastronomie sowohl im Bereich der Arbeitsstättenzahl sowie in der Beschäftigtenzahl zu einer Stagnation kam, ist die Beschäftigungszahl über alle Kategorien in Summe positiv. Waren es im Jahre 2001 598 Angestellte, sind es 2011 bereits 623, was einem Plus von 4% entspricht.

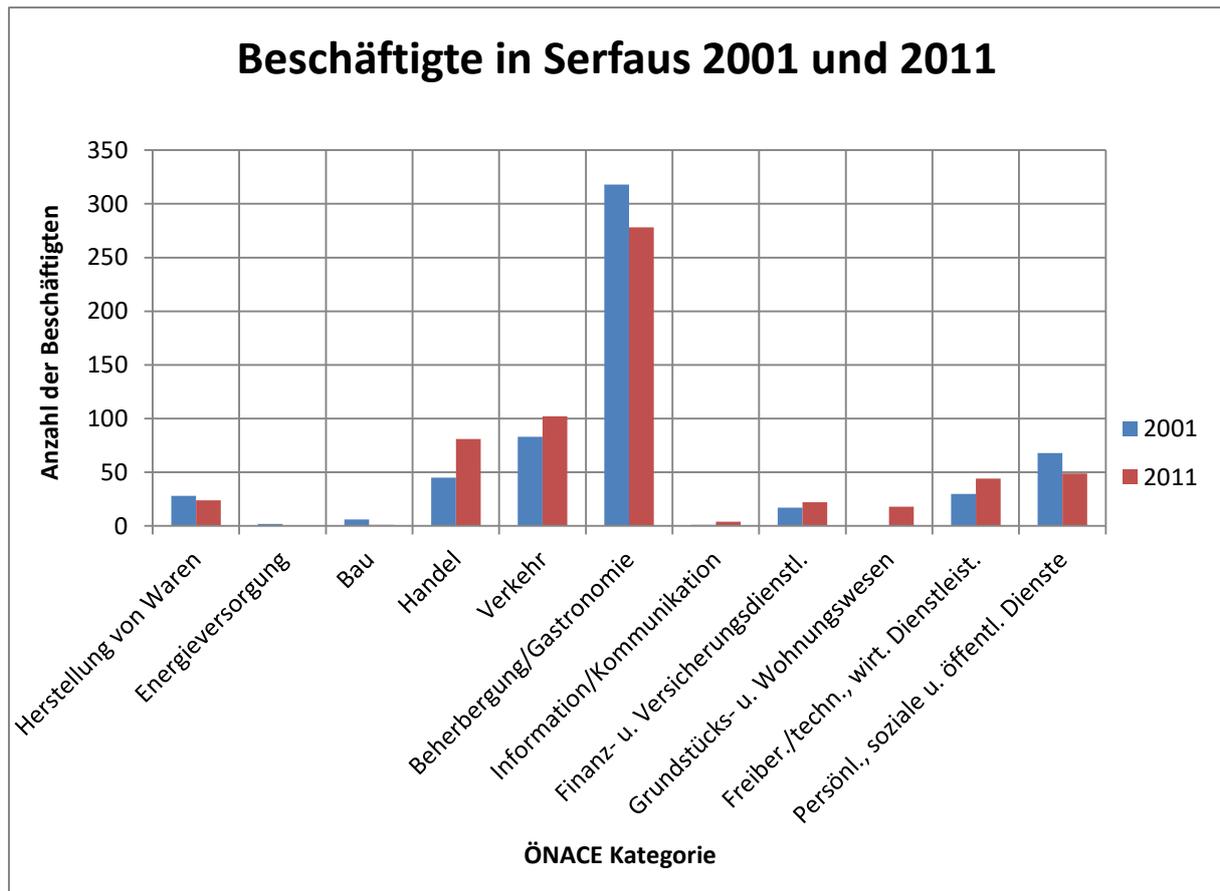


Abbildung 7: Beschäftigte Gemeinde Serfaus Stand 2001/2011

Will man die Veränderung der Beschäftigtenzahl zu den für das ÖRK aufbereiteten Daten (Stand 1993) vergleichen, ist das nur leidlich möglich, da es eine starke saisonale Verschiebung gibt. So kann etwa angenommen werden, dass ein Großteil der Arbeitslosen nur vorübergehend keiner Beschäftigung nachgeht und nur saisonal arbeitet. Der Anteil der Beschäftigten in der Klasse „Beherbergung/Gastronomie“ beläuft sich, wie die Daten der Statistik Austria 2011 bestätigen, auf über ca. 45% an der Gesamtbeschäftigtenzahl.

4.2 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Die Land- und Forstwirtschaft sind historisch gesehen die prägenden Wirtschaftszweige in den Alpen insgesamt und auch Serfaus hat seinen Ursprung als Bergbauerndorf. Gerade die Landwirtschaft wird mittlerweile stark subventioniert, um Flächen in der Nutzung sowie Nutztierassen zu erhalten. Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die von der Statistik Austria im Rahmen der Agrarstrukturerhebung für die Gemeinde Serfaus erhobenen Daten von 1995, 1999 und 2010.

Tabelle 1: Daten zur Agrarstrukturerhebung Gemeinde Serfaus. Quelle: Statistik Austria und Gemeinde Serfaus

	1995	1999	2010
Betriebe insgesamt	62	63	63
Haupterwerb	12	12	6
Nebenerwerb	48	48	50
Betriebe juristischer Personen	2	2	7
Flächen insgesamt (ha)	5079	5075	4208

Die Daten der Agrarstrukturerhebung zeigen, dass sich die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe über 15 Jahre hinweg quasi nicht verändert hat. Verändert hat sich allerdings die Anzahl der im Haupterwerb geführten Betriebe. Hier bleiben lediglich 6 gegenüber 50 Betrieben im Nebenerwerb und 7 von juristischen Personen übrig. Als Trend kann klar herausgestrichen werden, dass die Betriebe so lange wie möglich erhalten werden. Sei es aus Verbundenheit mit der Landwirtschaft, finanziellen Überlegungen oder Entwicklungsmöglichkeiten im Freiland bzw. über Hofstellen. Die Gründe hierfür sind wohl mannigfaltig. Der Rinderbestand von 428 Stück (Stand 2010) zeigt jedenfalls, dass noch Milch und Fleisch produziert wird. Neben der landwirtschaftlichen Produktion gibt es auch einige Betriebe, die Urlaub am Bauernhof anbieten. Auffällig ist, dass die land- und forstwirtschaftliche genutzte Fläche um über 800 ha zurückgegangen ist.

Die Land- und Forstwirtschaft hat somit nach wie vor ihren fixen Platz in der Dorfgesellschaft von Serfaus und hat auch eine wirtschaftliche – wenn auch geringe – Bedeutung. Sie ist somit für das Selbstverständnis vieler Serfaus nach wie vor zentral. Dies gilt im Besonderen für die Weiler im Inntal und etwa die Ortsteile Fallmied, Feld, Fines und St. Georgen.

4.3 TOURISMUS

Der Tourismus ist für die Gemeinde Serfaus nach wie vor das wirtschaftliche Rückgrat und prägt die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde entscheidend.

Gerade das Skigebiet Serfaus-Fiss-Ladis hat mit einigen Superlativen aufzuwarten. Die drei Gemeinden der Sonnenterrasse kooperieren im Rahmen des Skigebietes eng und wurden 2019 von „Skiresort“ zu den besten Skigebieten der Welt gewählt. Insgesamt werden 214 km präparierte Pisten geboten, die sich von 1200 bis auf 2800 Meter Seehöhe erstrecken. Insgesamt gibt es 68 Seilbahn- und Liftanlagen, wobei sich alleine 22 davon ganz oder zumindest teilweise auf Serfauser Gemeindegebiet befinden. Insgesamt haben die Lifte und Bahnen im Skigebiet eine Kapazität von 90.000 Personen/Stunde. In den letzten Jahren wurden viele Bahnen erneuert und auch einige Erweiterungen – z.B. der Bau der Pezidbahn 2004 – vorgenommen. Somit zählt das Skigebiet Serfaus-Fiss-Ladis mittlerweile definitiv zu den Top-Skigebieten Tirols. In den Sommermonaten werden drei Seilbahnen in Serfaus betrieben und ermöglichen somit den leichten Zugang zur Samnaungruppe für Wanderer und auch Mountainbiker.

Der Ausbau des touristischen Angebotes macht sich bemerkbar und so konnte Serfaus 2018 1.223.851 Nächtigungen verbuchen und ist damit am Sonnenplateau klar die größte Touris-

musgemeinde. Betrachtet man die Nächtigungszahlen vom Jahr 2005 mit ca. 875.000 Nächtigungen, so ist die Nächtigungszahl in den letzten 13 Jahren um fast 40% gestiegen.

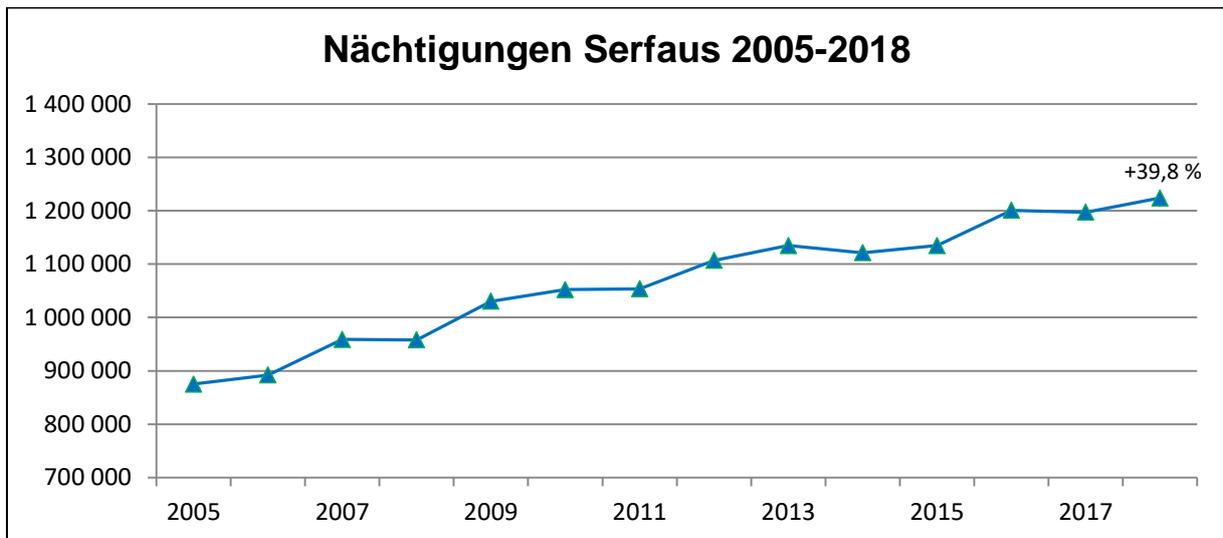


Abbildung 8: Nächtigungen Gemeinde Serfaus indexiert 2005-2019; Quelle: Gemeinde Serfaus.

Ein derartiges Wachstum setzt eine entsprechende Kapazitätssteigerung der Bettenzahl voraus. Lag diese im Jahr 2005 noch bei 5.427 Betten, ist diese im Jahre 2019 auf über 7.000 gestiegen. Vor allem in den Jahren 2008 bis 2012 ist ein sehr starker Bettenzuwachs zu verzeichnen.

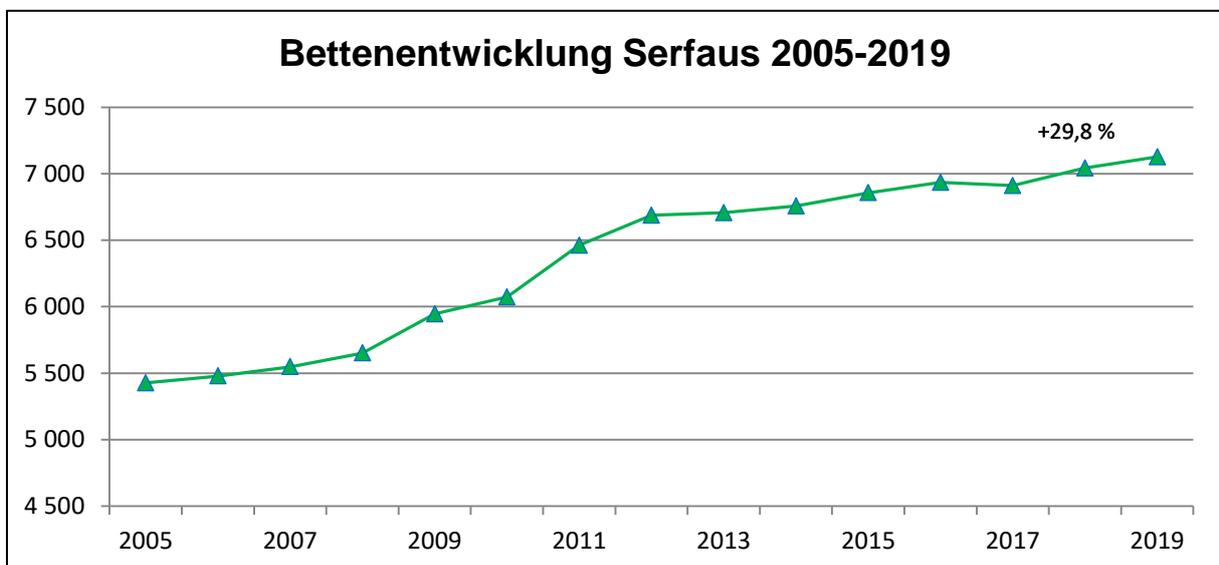


Abbildung 9: Bettenentwicklung in der Gemeinde Serfaus 2005-2019; Quelle: Gemeinde Serfaus.

Wirft man einen Blick auf die Bettenentwicklung in den Sommermonaten von 2000 – 2018, unterteilt in die verschiedenen Betriebstypen, lässt sich erkennen, dass vor allem private sowie gewerbliche Ferienwohnungen mit einer Steigerung von jeweils über 200% im Vergleich zum Jahre 2000 enorm gestiegen sind. Hingegen die stärksten Abnahmen gab es im Bereich der 1- & 2-Sterne Betriebe mit einem Minus von -75%.

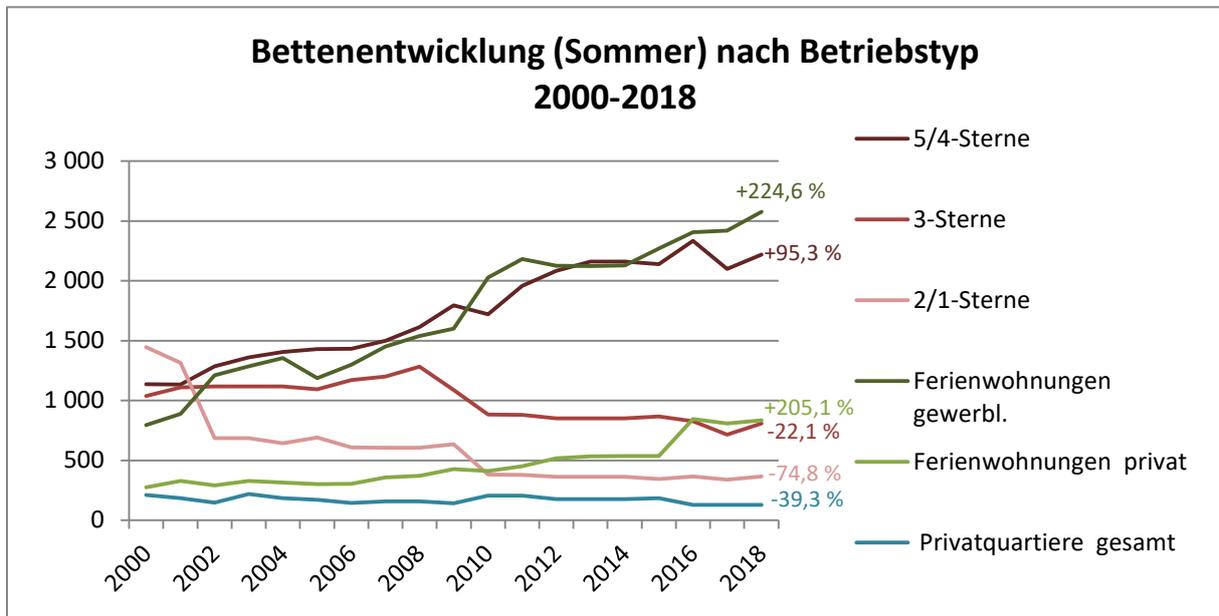


Abbildung 10: Bettenentwicklung (Sommer) nach Betriebstypen (2000–2018); Quelle: Landesstatistik Tirol.

Den größten positiven Bettenzuwachs im Winter, gab es wie im Sommer, in den Betriebstypen der privaten- sowie gewerblichen Ferienwohnungen. Weiters können die 4- und 5-Sterne Betriebe, seit dem Jahre 2000 von einer durchwegs positiven Bettenentwicklung sprechen. In allen anderen Betriebstypen verläuft die Gästebettenentwicklung hingegen negativ.

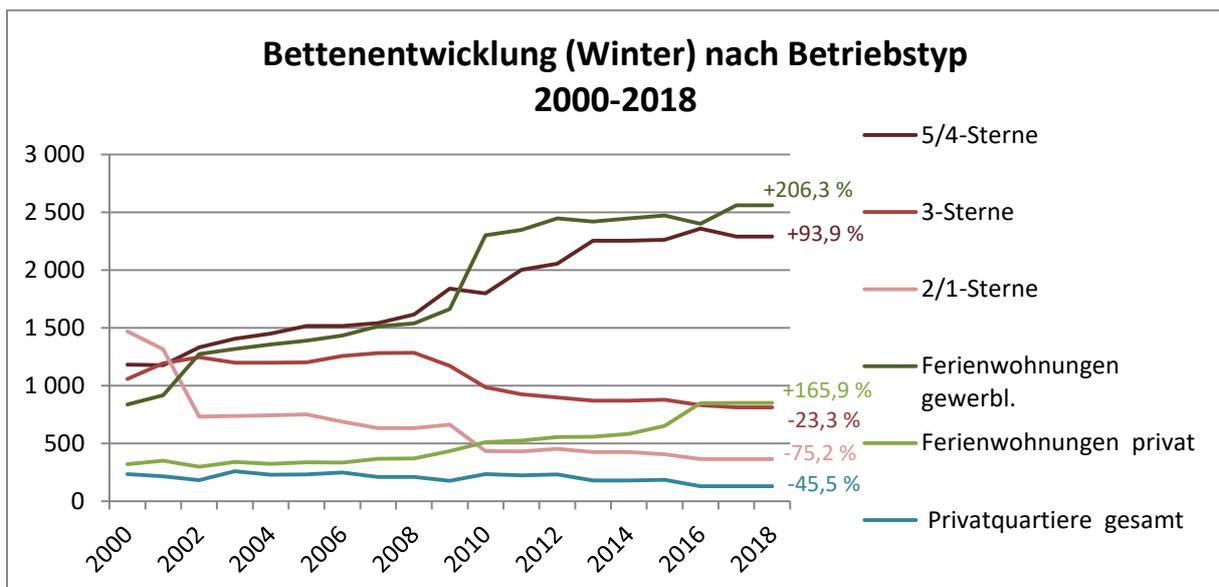


Abbildung 11: Bettenentwicklung (Winter) nach Betriebstypen (2000–2018); Landesstatistik Tirol.

In der Wintersaison 2017/18 wurden in der Gemeinde Serfaus 706.887 Gästenächtingungen ermittelt. Die Herkunft der Urlaubsgäste zeigt in Serfaus ein grundsätzlich klassisches Verteilungsbild. Die größten Urlaubergruppen sind Deutsche, Niederländer und Schweizer, die ca. 630.000 der Gäste ausmachen. Gering hingegen vielen die Gästezahlen aus den Herkunftsländern Polen (4.120) und Tschechien (4.651) aus. Der Anteil an inländischen Gästen liegt lediglich bei ca. 23.000, was in etwa 3% der gesamten Nächtigungen in Serfaus entspricht.

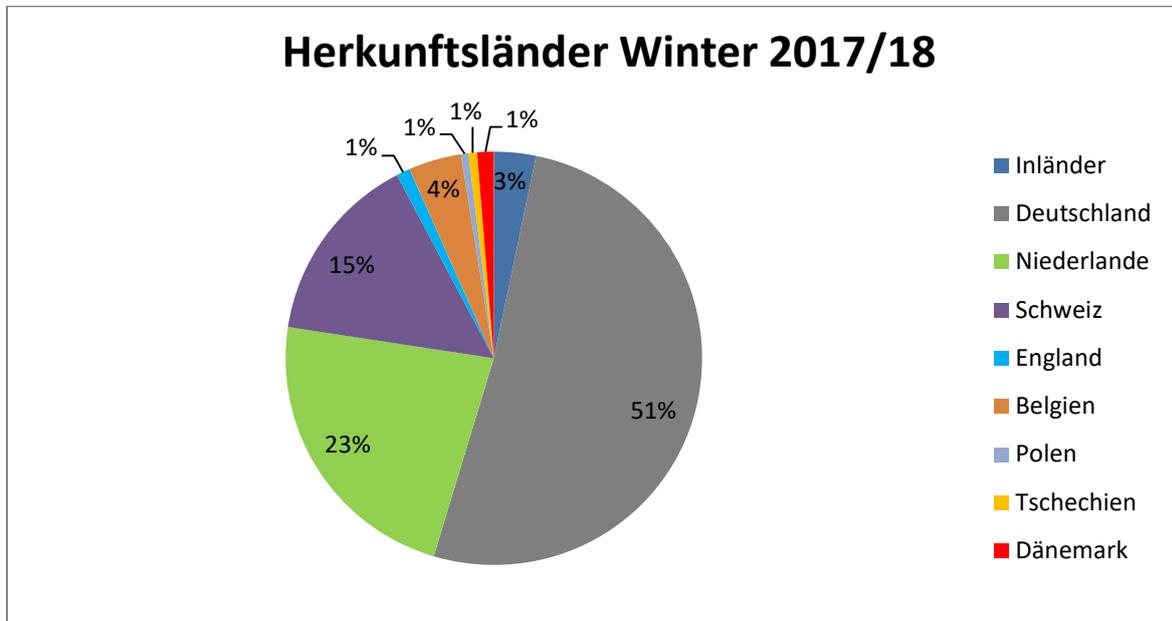


Abbildung 12: Herkunftsländer der Urlauber der Gemeinde Serfaus; Quelle: Statistik Austria.

Serfaus hat gemeinsam mit den beiden Gemeinden Fiss und Ladis am Sonnenplateau sozusagen eine touristische Kleinregion geschaffen, die neben der starken Wintersaison auch im Sommer Urlauber anzieht und somit die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde über das ganze Jahr gesehen wesentlich effizienter nutzt und auslastet.

Kritisch zu hinterfragen ist jedoch, inwieweit eine weitere Steigerung der Bettenkapazität sinnvoll und für eine geordnete Entwicklung der Gemeinde dienlich ist.

5 INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Infrastrukturelle Einrichtungen können grundsätzlich in technische und soziale bzw. kulturelle eingeteilt werden. Hauptaugenmerk in der örtlichen Raumordnung liegt vor allem auf der Versorgungssituation von gewidmetem und möglichem Bauland mit Wasser, Strom und dem Anschluss an die Abwasserversorgung, da dies essentielle Kriterien für eine Baulandeignung sind.

5.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

5.1.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird in Serfaus über Quellen im eigenen Gemeindegebiet und das Leitungsnetz der Gemeindewasserleitungen sichergestellt. Neben den Quell- und Wasserfassungen gibt es zwei Hochbehälter (Geige, Steeg), die einerseits für den entsprechenden Wasserdruck und andererseits für das Puffern der Verbrauchspitzen im Tagesverlauf notwendig

sind. Der Großteil der Quellen ist in Gemeindebesitz und da sich die Seilbahngesellschaft fast vollständig im Gemeindebesitz befindet, sind auch die im Skigebiet genutzten Quellen größtenteils im Gemeindebesitz. Nach Gemeindeangaben gibt es derzeit keine Versorgungsprobleme im Zusammenhang mit Spitzenlasten. Ein weiterer Ausbau von Gästebettenkapazitäten bei gleichem Versorgungsnetz wird allerdings zwangsläufig zu Problemen führen. Der durchschnittliche Pro-Kopf-Wasserverbrauch bei Ferienhäusern liegt vergleichbar mit Einfamilienhäusern bei ca. 120l/Tag.⁴ In der 4-Sterne Hotellerie mit Hallenbad und SPA werden hingegen ca. 380l Wasser pro Person und Tag benötigt.

5.1.2 ELEKTRISCHE ENERGIE

Der Großteil der elektrischen Versorgungsleitungen in Serfaus ist mittlerweile unterirdisch verlegt. Ein Problem stellt momentan nach Auskunft der Gemeinde Serfaus der Mangel an Standorten für Trafostationen dar.

5.1.3 ABWASSERENTSORGUNG

Das Leitungsnetz für die Abwasserentsorgung ist mittlerweile im gesamten Gemeindegebiet ausgebaut. Zum Großteil handelt es sich um ein Mischsystem, wobei es derzeit ein Regenüberlaufbecken südöstlich des Hauptortes gibt. Ein Zweites ist mit der Errichtung der Kanalisation für das Baulandumlegungsgebiet Kreuzfeld geplant. Von diesem soll der Überlauf auch in einem Trennsystem in den Inn abgeleitet werden. Grundsätzlich erfolgt die Ableitung von Abwässern in die Kläranlage Serfaus-Pfunds-Tösens. Auch in den Talweilern wurde mittlerweile ein Kanalnetz errichtet und die Ableitung erfolgt ebenfalls in die Kläranlage. Einige Hofstellen und Aussiedlerhöfe (z.B. St. Georgen, Fallmied, Feld) sind nicht an das Gemeindeabwasser-Netz angeschlossen. Nach Auskunft gibt es derzeit keine Probleme mit einer Überlastung des Leitungsnetzes oder der Kapazität der Kläranlage. Allerdings weist das Baubezirksamt Imst, Abteilung Wasserwirtschaft in einer Stellungnahme im August 2016 daraufhin, dass die Kapazität für den Betrachtungszeitraum von zehn Jahren nur bedingt als gesichert angesehen werden kann. Nach Rücksprache mit dem Betreiber ist allerdings bereits bekannt, dass mittelfristig eine Erweiterung der bestehenden Anlage nötig sein könnte – je nach tatsächlicher Entwicklung. Außerdem sind die Gemeinden verpflichtet, jährlich Meldung an das Land Tirol zu machen, um rechtzeitig reagieren zu können.

Aus dem Kläranlagenkataster aus dem Jahr 2013 geht zudem hervor, dass 61 % der Schmutzfrachten im Verbund Serfaus-Pfunds-Tösens aus dem Bereich Fremdenverkehr, Gewerbe, Industrie und 31 % auf den Privatbereich entfallen⁵. Der Anteil des Fremdenverkehrs ist im Vergleich zu den Jahren davor steigend. Wenn man berücksichtigt, dass Pfunds und Tösens nur mäßig touristisch geprägt sind, deutet dies auf einen enormen Ressourcenverbrauch durch das Serfauser Gästeaufkommen hin.

⁴ Vgl. LEBENS MINISTERIUM (2012): Wasserverbrauch und Wasserbedarf, Wien, Januar 2012, S. 152f

⁵ Vgl. <https://www.tirol.gv.at/umwelt/wasser/abwasser/klaeranlagenkataster-tirol-2013/>, Tab. 12

5.1.4 ABFALLWIRTSCHAFT - MÜLLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung ist in Serfaus wie in vielen anderen Tiroler Gemeinden geregelt. Rest- und Biomüll werden in der Regel wöchentlich abgeholt und sämtlicher weiterer Müll muss auf dem Recyclinghof entsorgt werden, der Dienstag und Freitag geöffnet hat und auf dem auch Sperrmüll abgegeben werden kann. In den Ortsteilen Untertösens, Tschuppach und Schönegg erfolgt die Abholung von Rest- und Biomüll nur alle zwei Wochen. Die Müllabholung wird durch die Firma Höpferger durchgeführt.

5.2 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Die soziale Infrastruktur und Versorgungslage ist in Serfaus, wie in vielen anderen Tourismusgemeinden, sehr stark saisonabhängig. So gibt es Infrastrukturen, die ganzjährig vorhanden sind, und welche, die nur in der Sommer- und Wintersaison betrieben werden.

Derzeit gibt es in der Gemeinde eine Kinderkrippe, einen Kindergarten, eine Volksschule sowie den „Hot Spot“ Jugendtreff. Die Betreuung der Kinder in der Kinderkrippe sowie im Kindergarten wird durch vier Pädagoginnen durchgeführt und in der Volksschule durch drei LehrerInnen. Eine Hauptschule gibt es in der Nachbargemeinde Fiss.

Die ärztliche Versorgung ist in der Gemeinde Serfaus als gut zu bezeichnen. Dr. med. Schaller ist als Allgemeinmediziner ganzjährig für die gesundheitliche Versorgung in der Gemeinde tätig. Das „Med Team Serfaus“ unter der Leitung von Dr. Adi Köhle bietet vor allem in den Wintermonaten eine Schwerpunktversorgung, wobei nur mit ausgewählten Kassen Verträge bestehen und es sich grundsätzlich um eine private Praxis handelt. Mit demselben Modell gibt es in Fiss die Firma Fissmed, die ebenfalls auf die Winter- und Sommersaison abgestimmte Öffnungszeiten hat. Von Seiten des Roten Kreuzes Landeck wird in den Wintermonaten in Serfaus ein Rettungstransportwagen betrieben, der vor allem für den Transport von Frischverletzten gedacht ist, naturgemäß aber auch für die ansässige Bevölkerung zur Verfügung steht. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Landeck.

Traditionell gibt es in Serfaus ein sehr facettenreiches Vereinsleben, das für den Erhalt der Dorfgemeinschaft essentielle Bedeutung hat.

- Arga Tuifl
- Bergrettung Serfaus
- Familienverband Serfaus
- Fauser Senioren
- Freiwillige Feuerwehr
- Jungbauernschaft/Landjugend
- Kirchenchor
- LeWeSo
- Musikkapelle Serfaus
- Schafzuchtverein
- Schützenkompanie
- Singkreis

- Sportclub Serfaus
- Theater Serfaus

5.3 SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Die Versorgungslage für die Bevölkerung ist in Serfaus sehr stark saisonabhängig. Es gibt zwei Filialen der Bäckerei/Konditorei Althaler, zwei Banken, einen Postpartner und zwei Lebensmittelgeschäfte. In der Kategorie Gasthäuser/Cafés sind im TIRIS 41 Einträge enthalten. Diese Anzahl ergibt sich aufgrund der Hotelbetriebe mit eigenen Restaurants, Bars oder ähnlichem. Hier ist allerdings zu beachten, dass gerade diese Betriebe in den Zwischensaisonen geschlossen haben und es dann nur ein sehr rudimentäres Angebot an Restaurants gibt. Grundsätzlich kann aber festgehalten werden, dass die Versorgung derzeit gegeben ist.

Die Gemeinde verfügt auch über ein Kulturzentrum, das zuletzt 2009 durch einen Zubau erweitert wurde. Neben einem Veranstaltungssaal sind etwa auch Proberäumlichkeiten für die Musikkapelle enthalten. Ein Fußballplatz befindet sich südöstlich des Ortes und eine Skiübungswiese zentral nördlich des Kultur- und Schulzentrums.

6 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND RAUMENTWICKLUNG

Der grundsätzliche Charakter der Siedlungsstruktur hat sich in Serfaus im letzten Jahrzehnt kaum verändert. In den Inntalweilern und den Streusiedlungen hat es kaum bauliche Veränderungen gegeben. Die Siedlungserweiterung hat in erster Linie im Ort Serfaus und an dessen Siedlungsrändern stattgefunden, neuerdings auch in Lourdes und Kreuzfeld.

6.1 BAULANDBILANZ

Die Baulandbilanz – erstellt von der proALP ZT-GmbH mit Stand Oktober 2019 – weist für Bauland in der Gemeinde Serfaus, Flächenreserven⁶ von ca. 6,3 ha aus. Das entspricht in etwa einem Anteil von 18% am gesamten Bauland. Bei den Sonderflächen wurden ca. 0,6 ha unbebaute Fläche errechnet, die nur 3% der gewidmeten Sonderflächen ausmachen. Die größten Baulandreserven bestehen derzeit im Tourismusgebiet mit ca. 3,41 ha.

Da noch keine aktuelle Berechnung der Baulandbilanz durch das AdTLR vorliegt, wurde die Bilanz näherungsweise mit Hilfe des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Serfaus (Stand: Oktober 2019) sowie dem Orthofoto 2018 erstellt.

⁶ Bestehend aus Baulandreserven (unbebaute Grundstücke) und Verdichtungsreserven (auf bereits bebauten Grundstücken)

Tabelle 2: Baulandbilanz (für Flächen innerhalb Siedlungsgrenzen) Gemeinde Serfaus Stand Oktober 2019, eigene Bearbeitung

Zusammenstellung nach Widmungsarten	Widmungsfläche	bebautes Bauland	Flächenreserve
	[ha]	[ha]	[ha]
Wohngebiet	2,73	1,96	0,71
Gemischtes Wohngebiet	5,00	3,64	1,31
Landwirtschaftliches Mischgebiet	4,51	3,57	0,86
Tourismusgebiet	23,73	20,18	3,41
Summe Bauland	35,95	29,34	6,30
Sonderflächen	23,73	7,77	0,60
Widmungsreserven	[ha]	[%]	
Gesamtfläche aller Weiler (ohne Straßen)	53,31	100%	
Widmungsflächen (bebautes Bauland + Baulandreserven)	44,01	83%	der Gesamt- siedlungs- fläche
Widmungsreserven (Gesamt- fläche aller Weiler - Widmungs- flächen)	9,30	17%	der Gesamt- siedlungs- fläche

Insgesamt waren bei Aufstellung des ÖRK Serfaus (1997) 217,8 ha gewidmet, während aktuell 260,6 ha (ohne Straßen) gewidmet sind. Ein Großteil dieser Flächen entfällt aber auf Sportflächen und hier besonders Skipisten. Mit Stand Oktober 2019 sind im Gemeindegebiet 193,1 ha als Sportflächen gewidmet. Das entspricht einer Zunahme der Sportflächen gegenüber der Erstaufstellung des ÖRK Serfaus von 27,1 ha. Ein großer Teil dieser neu gewidmeten Sportflächen entfällt auf die Freizeitanlage Moos.

Die gewidmeten Baulandflächen (innerhalb Siedlungsgrenzen, ohne Sonderflächen) haben sich seit der ÖRK-Aufstellung von 35,4 ha auf 36,0 ha minimal erhöht. Bestanden 1997 noch ca. 8,4 ha an gewidmeten, allgemeinen Mischgebiet, so ist dies Widmungskategorie im Flächenwidmungsplan (Stand Oktober 2019) in Serfaus nicht mehr vorhanden. Jedoch gab eine starke Steigerung im Bereich der Tourismuswidmung (ca. +10,6 ha) welche nach den Sonderflächen die zweitgrößte Zunahme ausmacht. Weiters konnte eine Zunahmen des gemischten Wohngebiets (+2,9 ha) festgestellt werden. Abnahmen hingegen gab es bei den Widmungskategorien Wohngebiet (-2,0 ha) und beim landwirtschaftlichen Mischgebiet (-2,8 ha).

6.2 ENTWICKLUNG DES GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTANDS

Dass der tatsächliche Baulandbedarf nur bedingt an die Bevölkerungsdynamik gekoppelt ist, lässt sich anhand der Daten zur Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands ableiten. Der absolute Gebäudebestand (siehe Abbildung 13) hat sich über 50 Jahre in allen Vergleichsgemeinden mehr als verdoppelt, der Wohnungsbestand (siehe Abbildung 14) im selben Zeitraum jedoch sogar verdrei- bis vervierfacht. Insgesamt kann festgehalten werden, dass es eine starke Bautätigkeit gegeben hat und diese bei Anhalten des aktuellen Tourismus-Booms weiter bestehend wird. Ein Trend hin zu Wohnungen und weg von Einfamilienhäusern mit lediglich einer Wohnung ist ebenfalls stark ausgeprägt.

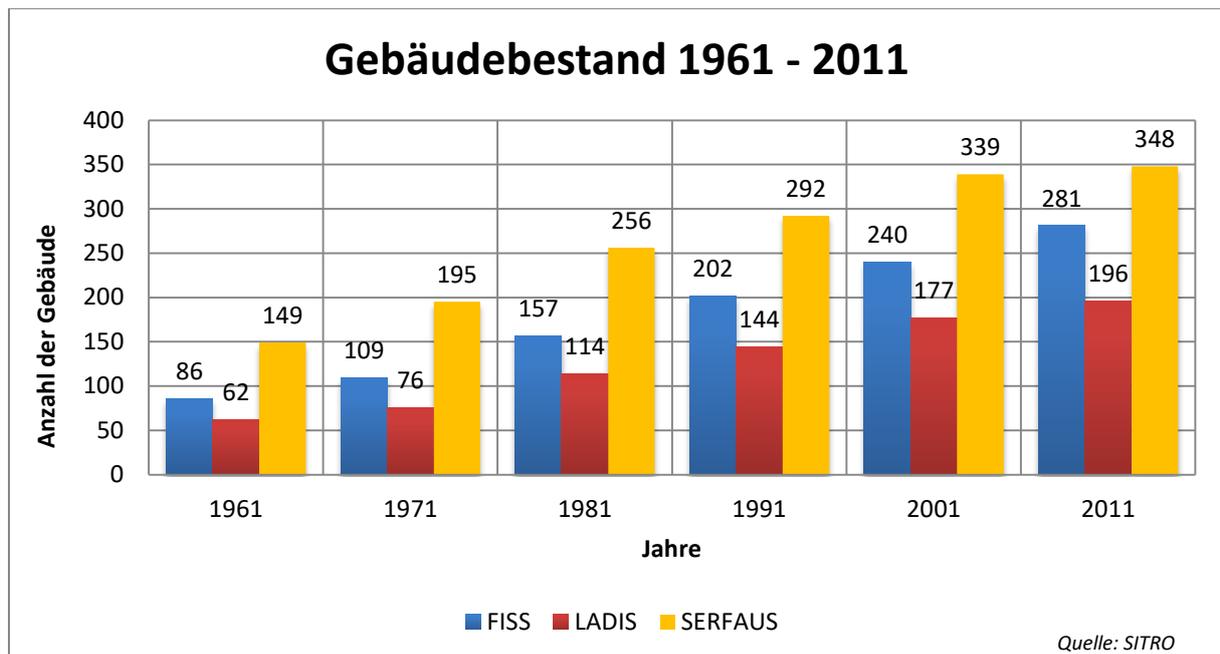


Abbildung 13: Gebäudebestand Gemeinde Serfaus 1961-2011

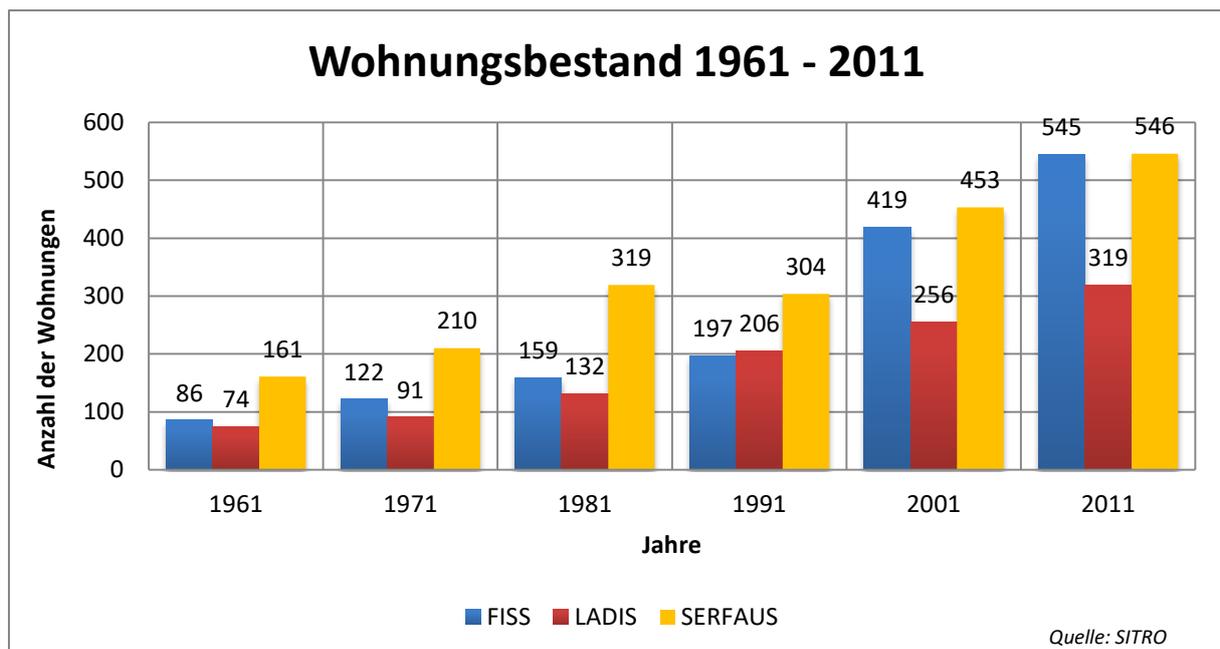


Abbildung 14: Wohnungsbestand Gemeinde Serfaus 1961-2011

6.3 FLÄCHENNUTZUNG

Die Flächennutzung (Stand Oktober 2013, eigene Erhebung bzw. der Gemeinde, siehe Bestandsaufnahmeplan „Flächennutzung und Infrastruktur“) ist eine näherungsweise Abgrenzung und Kartierung der tatsächlichen Nutzungen auf Flächen im Gemeindegebiet. Hier ist vor allem anzuführen, dass die Wohnnutzung zu Gunsten überwiegender touristischer Nutzungen von ca. 7,6 ha (Stand ca. 2000) auf 6,6 ha abgenommen hat, während sich jene Flächen mit primärer touristischer Nutzung von ca. 11,7 ha auf ca. 23,7 ha deutlich vergrößert haben. Flächen für landwirtschaftliche Nutzung sind mit 6,6 ha in etwa gleich geblieben, weiters wurden teilweise Hofstellen aus dem Ortszentrum ausgesiedelt.

Die Analyse des Baulandüberhanges, der Flächennutzung und Veränderung der gewidmeten Flächen zeigt deutlich, dass nur wenige Flächen für Wohnnutzungen in Anspruch genommen wurden und eine Transformation zu einer überwiegenden touristischen Nutzung von Flächen stattgefunden hat. Hinzu kommt, dass die Neuwidmungen auf schwer zu kategorisierende Sonderflächen und Tourismusgebiet entfallen.

6.4 BAULANDBEDARF

Zur Abschätzung des zukünftigen Baulandbedarfs (bis 2030) wird auf die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in Kapitel 3.1 Bezug genommen, wonach sowohl ein gemäßigter Rückgang (-47 Pers, -4,2 %) als auch ein gemäßigtes Wachstum (+49 Pers, +4,4 %) denkbar wären.

Unter Annahme eines Bevölkerungsrückgangs wäre kein zusätzlicher Baulandbedarf vorhanden. Im Fall einer gemäßigten Zunahme der Einwohner hängt die Entwicklung des künftigen Baulandbedarfs von der Art der Bebauung ab. Je nach angenommenem Szenario wäre ein zusätzlicher Baulandbedarf zwischen 0,35 ha und 0,82 ha bis 2030 wahrscheinlich. Erstes Szenario geht von einer erheblichen Nachverdichtung, über die bereits 50 % des Bevölkerungswachstums aufgefangen werden kann, und von stärker verdichteten Bauformen (139 m² pro zusätzlichen Einwohner) aus. Zweites nimmt das Ausbleiben von Nachverdichtung und weniger dichten Bauformen (163 m² pro Einwohner) an.

Unabhängig des Szenarios wird bei einer Gegenüberstellung des so abgeschätzten Baulandbedarfs mit den Flächen- (6,3 ha) und Widmungsreserven (9,3 ha) deutlich (siehe Tabelle 2), dass die Gemeinde über mehr als ausreichend Flächen für eine weitere bauliche Entwicklung verfügt.

Es sei darauf verwiesen, dass diese Abschätzung sich nur auf die Bevölkerungsdynamik stützt. Anforderungen der touristischen Entwicklung bleiben dabei unberücksichtigt.

6.5 BAULANDUMLEGUNGS- UND UMSTRUKTURIERUNGSBEREICHE

Seit Erstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Serfaus wurden Baulandumlegungen im Bereich Gänseäcker und Kreuzfeld abgeschlossen. In Bearbeitung befinden sich die Bereiche Moos, Darre und Strales.

Die Baulandumlegungen tragen entscheidend dazu bei, dass das Ziel der bodensparenden Bebauung erreicht werden kann und effizient bebaubare Parzellenstrukturen zur Verfügung stehen. Über die derzeitigen Baulandumlegungsprojekte kann auch die Nachfrage nach Bauland zu einem Großteil gedeckt werden, sofern die Verfügbarkeit gegeben ist.

6.6 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Wie bereits in Kapitel 2 dargelegt, verfügt die Gemeinde Serfaus, gerade in unmittelbarer Umgebung des Dorfes, über eine landschaftlich einzigartige und wertvolle Kulturlandschaft. Das Ortsbild, einst bestimmt durch Bauernhäuser in traditionellem Stil, ist mittlerweile vollends durch die Tourismusbetriebe geprägt. Bemühungen, einheitliche Dachformen und Kubaturen zu bewahren, sind nicht gelungen. Jedoch ist es gelungen, die kompakte Struktur des Dorfes zu bewahren und Tendenzen zur Zersiedelung zu unterbinden. Insgesamt weist Serfaus, trotz intensiver touristischer Entwicklung und dem Ausbau des Skigebietes, nach wie vor ein attraktives Landschaftsbild auf. Das Ortsbild hingegen wurde durch die Entwicklung der letzten Jahrzehnte bereits massiv beeinflusst.

6.6.1 DENKMALGESCHÜTZTE OBJEKTE

Eine detaillierte Erhebung der erhaltenswerten und denkmalgeschützten Objekte ist im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungsplanes durchzuführen. In der vorliegenden Bestandsaufnahme wurden lediglich die von TIRIS zur Verfügung gestellten Objekte kenntlichgemacht (Stand 2017). Folgende Objekte besitzen rechtskräftigen Schutzstatus:

- Filialkirche St. Georg ob Tösens (St. Georgen)
- Kirche Mariae Himmelfahrt (Matschöl)
- neue Totenkapelle, Kriegerdenkmal (Matschöl)
- Pfarrhaus Serfaus (Matschöl)
- Gartenhäuschen, Widumsgarten (Matschöl)
- Friedhof Serfaus (Matschöl)
- Beinhaus, Lichterkapelle (Matschöl)
- Wallfahrtskirche Unsere Liebe Frau im Walde, alte Pfarrkirche (Matschöl)
- Wegkapelle, Lourdeskapelle (Lourdes)
- Einhof, materiell geteilt, Durchfahrtshaus (St. Zeno)
- Wohngebäude, materiell geteilt (Madatschen)
- Hofkapelle, Kapelle Mariahilf (Tschuppach)
- Sebastianskapelle, Muirenskapelle (Muiren)
- Kirchturm der Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt (Matschöl)
- Römerbrücke (Untertösens)
- Zenokapelle (St. Zeno)
- Freinlekapelle (Frauns)
- Tösner Innbrücke (Tschuppbach)

Zudem ist ein Gebäude in Madatschen und eines in St. Zeno nach § 3 des Stadt- und Ortsbildschutzgesetzes als charakteristisches Einzelgebäude ausgewiesen (TIRIS, Stand 2010).

Darüber hinaus finden sich auf dem Gemeindegebiet zahlreiche archäologische Fundzonen (TIRIS, Stand 2019):

- Kirche und Siedlung im Bereich alte und neue Pfarrkirche
- Siedlung im Bereich Fines
- Siedlung im Bereich Lourdes
- Bergbau Rotenstein im Bereich Komperdell/Skigebiet
- Feuerstelle und Siedlung im Bereich Komperdellalpe
- Bergbau, Stollen im Bereich Masneralpe
- Kirche, Siedlung im Bereich Muiren
- Terrassierung im Bereich Plojen
- Höhensiedlung, Burg im Bereich St. Zeno
- Brücke der Via Claudia Augusta (Untertösens)
- Bergbau am Unteren Sattelkopf
- Kirche und Terrassierung im Bereich St. Georgen

7 VERKEHR UND MOBILITÄT

Die Verkehrserschließung hat sich seit der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Serfaus naturgemäß kaum verändert. Die zentrale straßenläufige Erschließung erfolgt über die Landesstraße L19 von Ried über Fiss. Die Lage von Serfaus am Straßenende der L19 wirkt sich durchwegs positiv auf die Verkehrsbelastung in der Gemeinde aus, da es keinen Durchzugsverkehr gibt. Vor allem der Skifahrerverkehr wird am Ortseingang abgefangen und auf den derzeitigen Parkplatz geleitet. Von dort kann die Dorfbahn Serfaus kostenfrei genutzt werden, um das Ortszentrum und die Talstation der Seilbahnen zu erreichen.

Die Parkplatzsituation ist vor allem in den Wintermonaten im Gemeindezentrum prekär. Da Hotelgäste in der Regel ihre Fahrzeuge im unmittelbaren Nahbereich von Hotels parken, kommt es durchwegs zu einer Verengung der Fahrbahnen und die Attraktivität des Ortszentrums wird durch die parkenden Autos eindeutig negativ beeinflusst.

7.1 ÖPNV

Im Bereich des öffentlichen Verkehrs hat es in der Gemeinde Serfaus in der letzten Dekade keine nennenswerten Veränderungen gegeben. So stellt nach wie vor die unterirdische Dorfbahn das Rückgrat des öffentlichen Verkehrs im Dorf dar. Über die Postbuslinie 4236 ist Serfaus mit dem Inntal und talauswärts mit Landeck verbunden. Es existiert allerdings kein Taktfahrplan. Im Inntal selbst verkehren die Linien 4218 und 4220 zwischen Landeck und Nauders.

Insgesamt ist das Angebot im öffentlichen Verkehr in der Gemeinde Serfaus nach außen hin gering, was aber in erster Linie nicht im Handlungsbereich der Gemeinde selbst liegt und eine

Verbesserung des Angebots wäre zwar wünschenswert, ist aber über das örtliche Raumordnungskonzept nicht umsetzbar.

7.2 PENDLERDATEN

Die Statistik zu den Erwerbspendlern in der Gemeinde Serfaus zeichnet ein klares Bild bezüglich der generellen Tendenz zur Abnahme der Einpendler (2001: 379 vs. 2011: 327) und Zunahme der Auspendler (2001: 112 vs. 2011: 134). Somit geht eine zunehmende Personenzahl ihrer Erwerbstätigkeit außerhalb der Heimatgemeinde nach. Nichtsdestotrotz weist Serfaus weiterhin einen beachtlichen Pendlerüberschuss auf, der auf die Wirtschaftskraft und die Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsort hinweist. Kritisch zu beleuchten ist allerdings die Tatsache, dass ein Großteil der Einpendler im Gastgewerbe/Beherbergungswesen tätig ist und somit eine starke saisonale Ausprägung bei den Erwerbspendlern vorliegt.

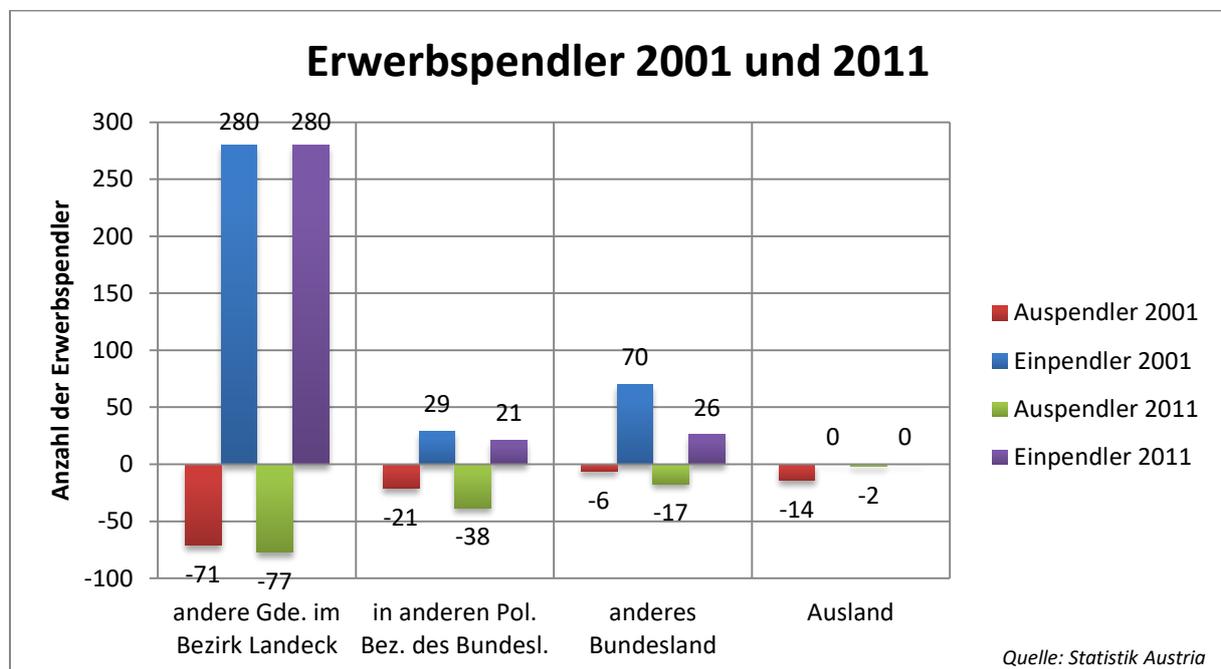


Abbildung 15: Erwerbpendler Gemeinde Serfaus 2001 und 2011

Die Statistik zu den Schulpendlern zeichnet ebenfalls ein deutliches Bild. Angesichts abnehmender Schülerzahlen (2001: 221 vs. 2011: 162) haben die Gemeindebinnenpendler nicht nur absolut, sondern auch relativ abgenommen (2001: 29,9 % vs. 2011: 19,8 %). Verhältnismäßig gestiegen ist im Umkehrschluss der Anteil an auspendelnden Schülern, von denen 25,3 % sogar eine Schule in einem anderen politischen Bezirk besuchen (2001: 17,2 %).

So hat die Anzahl der Gemeindebinnenpendler absolut abgenommen und nur die Anzahl der Schüler, die in andere politische Bezirke auspendeln, zugenommen. Eine Fortsetzung dieser Tendenz ist zu erwarten, da 2017 etwa nur 4 Kinder und 2018 nur 2 Kinder geboren wurden und es so immer weniger schulpflichtige Kinder in der Gemeinde gibt.

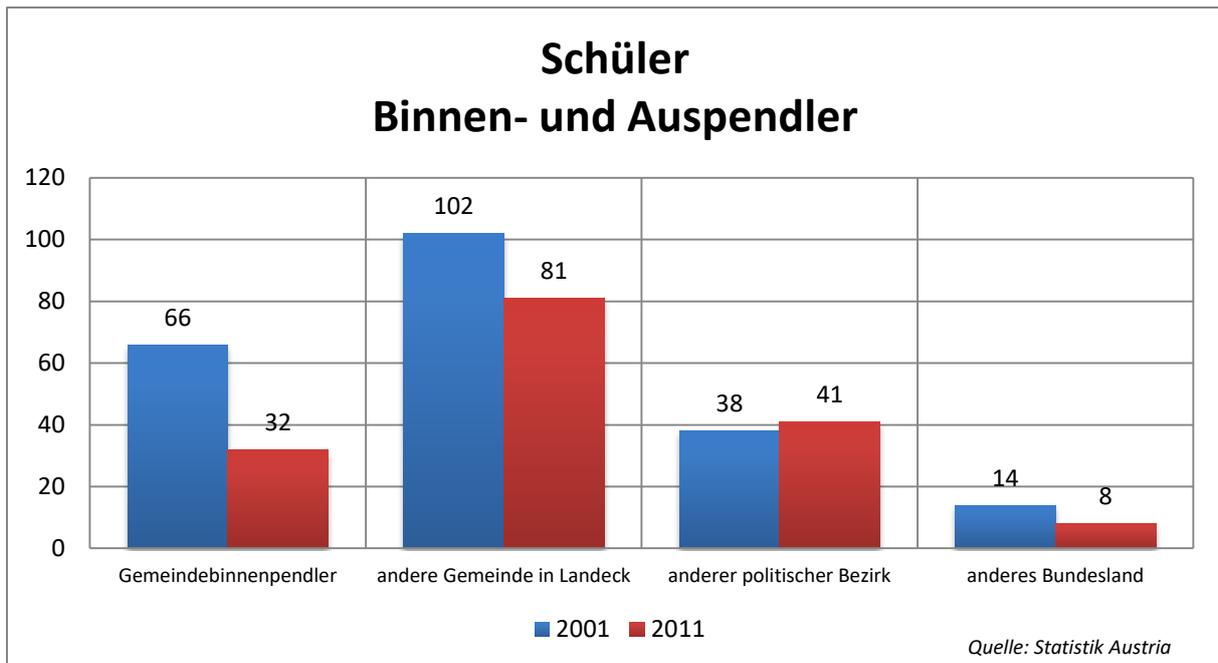


Abbildung 16: Schulpendinger Gemeinde Serfaus 2001/2011

Grundsätzlich lassen sich zwei Trends festhalten: Immer mehr Erwerbspendinger pendeln aus, während weniger nach Serfaus als Arbeitsort einpendeln, und Schüler pendeln für ihre Ausbildung weiter.

8 UMGEBUNGSLÄRM

Ausgehend von der Umgebungslärmrichtlinie der EU erfolgte 2017 die Erfassung der Lärmbelastung. Die Lärmgrenzwerte für die jeweiligen Widmungskategorien können Tabelle 3 entnommen werden.

Tabelle 3: Lärmgrenzwerte entsprechend der Widmungskategorien (siehe TROG § 37, Abs. 4)

	Tag	Abend	Nacht
	6:00 bis 19:00 Uhr	19:00 bis 22:00 Uhr	22:00 bis 6:00 Uhr
Wohngebiet	50 dB	45 dB	40 dB
gemischtes Wohngebiet oder Tourismusgebiet	55 dB	50 dB	45 dB
Kerngebiet oder landwirtschaftliches Mischgebiet	60 dB	55 dB	50 dB
allgemeines Mischgebiet	65 dB	60 dB	55 dB

Die B180 (Reschenstraße) läuft im Inntal teils auf Serfauser Gemeindegebiet oder unweit davon. Entsprechend der Kartierung sind einige Gebäude in den Weilern Tschupbach und Schönnegg durch Lärm belastet. Betroffene Häuser fallen überwiegend in die Kategorie von 55 bis 59 dB, in Tschupbach in Ausnahmefällen in die Kategorie von 60 bis 64 dB (24-Durchschnitt). Die Darstellung des Umgebungslärms ist auch im Bestandsaufnahmeplan „Siedlungsentwicklung“ ersichtlich.

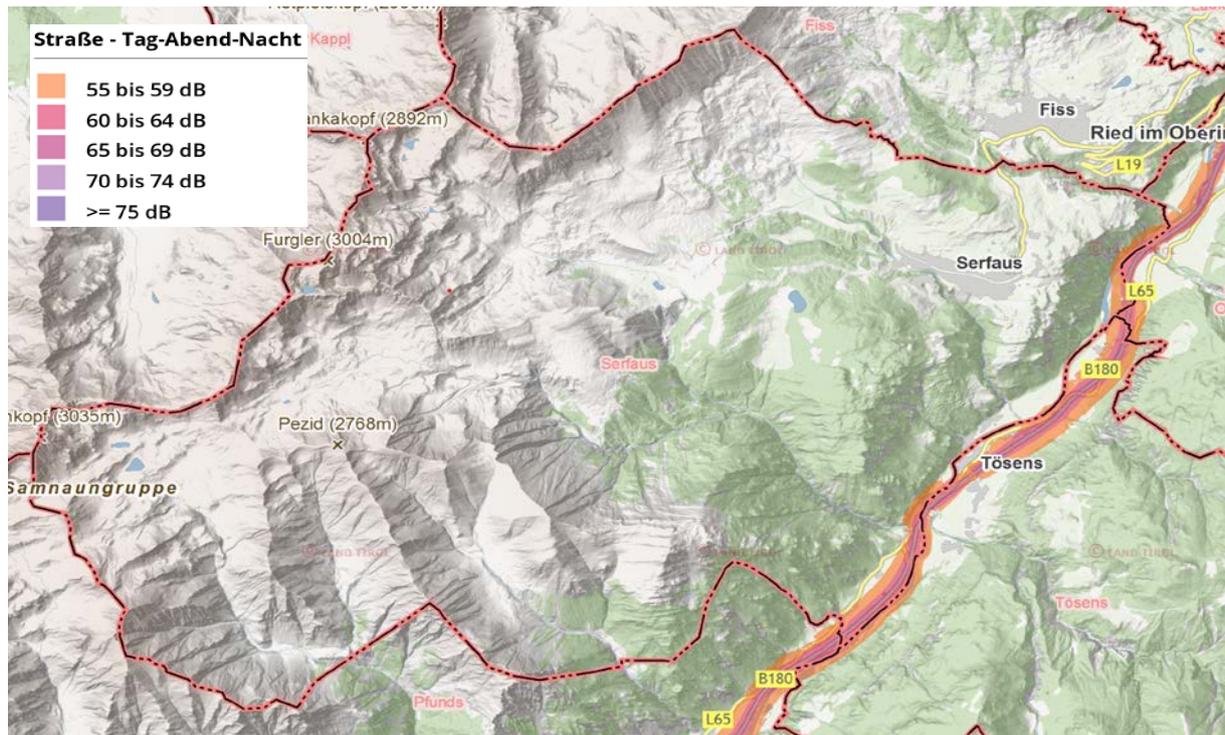


Abbildung 17: Umgebungslärm Straße (24h-Durchschnitt), Quelle: TIRIS 2017

9 GEMEINDEFINANZEN

Das Gemeindebudget gliedert sich in den ordentlichen und außerordentlichen Haushalt. Der ordentliche Haushalt fasst die laufenden Einnahmen und Ausgaben zusammen. Darunter fallen z.B. die allgemeine Verwaltung, Unterricht und Erziehung sowie Straßen- und Wasserbau. Der außerordentliche Haushalt fasst jene Investitionen zusammen, welche als Einzelinvestition vorkommen bzw. auch durch außerordentliche Einnahmen gedeckt werden.

Grundsätzlich setzen sich die Einnahmen der Gemeinde aus folgenden Teilen zusammen:

- Gemeindeeigene Steuern (Grundsteuer, Kommunalabgabe)
- Abgabenertragsanteile an den gemeinschaftlichen Bundessteuern, wobei die Höhe primär von der Einwohnerzahl der Gemeinde abhängt
- Benutzungsgebühren nach dem Finanzausgleichsgesetz (vor allem die Gebühren für die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie die Abfallentsorgung)
- Abgaben nach der Tiroler Bauordnung (Erschließungsgebühren)
- Laufende Transferzahlung (z.B. Bundeszuschüsse für finanzschwache Gemeinden)
- Sonstige fortdauernde Einnahmen aus Verkäufen oder aus wirtschaftlicher Tätigkeit der Gemeinden (z.B. Mieten)

9.1 EINNAHMEN UND AUSGABEN

Ein Großteil der Einnahmen einer Gemeinde generiert sich aus Abgaben und Ertragsanteilen. Interessant ist hierbei die Analyse der Zusammensetzung. Bei den Daten der Statistik Austria sind die Fremdenverkehrsabgaben zwar als Kategorie angeführt, aber nicht erhoben.

Abbildung 18 zeigt, dass Serfaus im Vergleich zum Bezirk Landeck und dem Land Tirol einen höheren Anteil aus Erträgen der Grundsteuer und vor allem der Kommunalsteuer generieren kann. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da in der Gemeinde anteilig gesehen viele Betriebe bestehen und das Vermögen, das zur Berechnung der Grundsteuer herangezogen wird, sicherlich als überdurchschnittlich anzusehen ist. Eine Aufstellung der Tiroler Gemeinden nach dem Pro-Kopf-Aufkommen bezüglich der Grundsteuer A und B reiht Serfaus hinter Sölden mit € 327 an landesweit vierte Stelle. An Kommunalsteuern werden etwa € 1.229 pro Kopf abgegeben. Insgesamt entfallen in Serfaus pro Kopf € 10.985 an öffentlichen Abgaben, was wiederum der dritthöchste Wert in Tirol darstellt.⁷

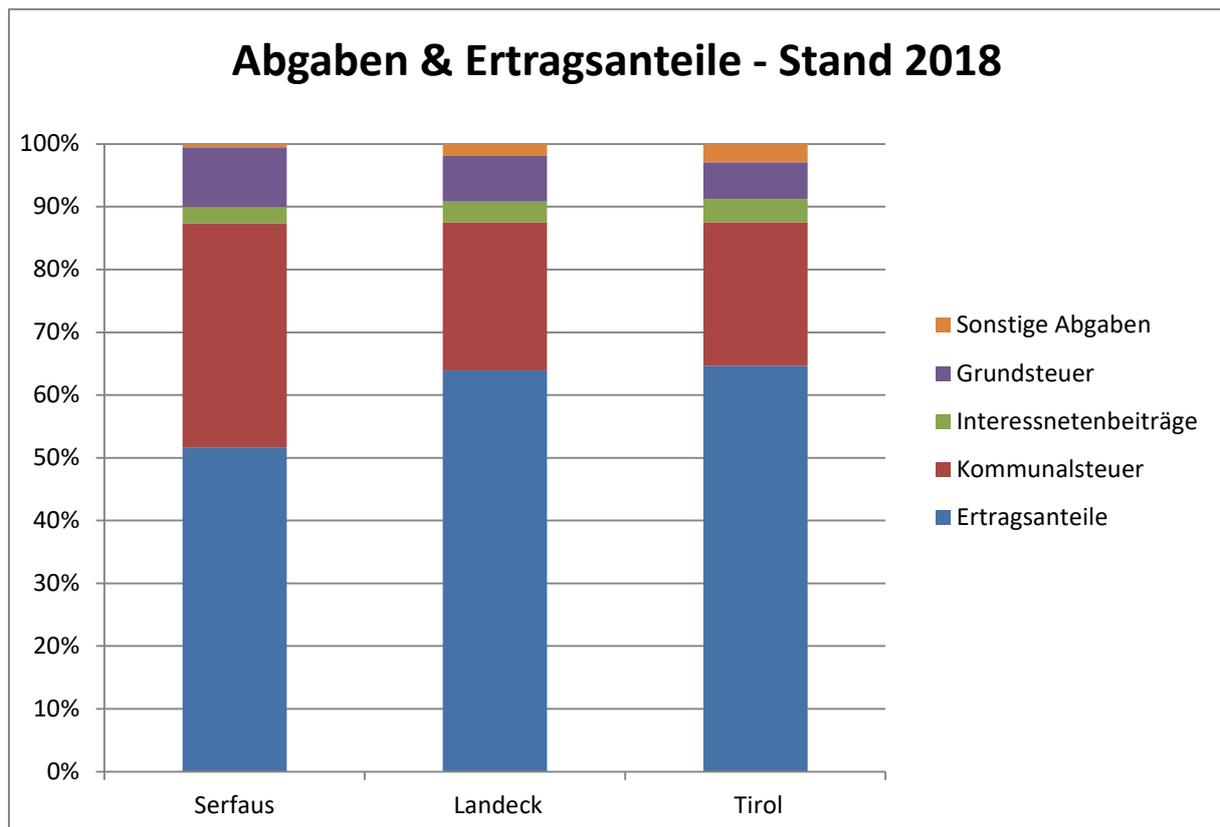


Abbildung 18: Abgaben und Ertragsanteile Gemeinde Serfaus, Stand 2018. Quelle: Statistik Austria.

Grundsätzlich sind die Gebarungen der Gemeinde in den Einnahmen und Ausgaben des ordentlichen und außerordentlichen Haushaltes zusammengefasst. Abbildung 19 zeigt die Ein- und Ausgaben des ‚Ordentlichen Haushaltes‘ im Zeitraum 2002 bis 2018. Insgesamt ergibt dieser ein sehr ausgeglichenes Bild und weist über den Betrachtungszeitraum einen Überschuss von ca. € 2,2 Millionen auf. Der ‚Außerordentliche Haushalt‘ (Abb. 20) enthält unregelmäßige Einnahmen sowie außerordentliche Ausgaben und unterliegt deshalb wesentlich

⁷ Vgl. AdTLR (2019): Gemeindefinanzbericht 2019. Die Finanzlage der Gemeinden Tirols im Haushaltsjahr 2018, Online unter: <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/tirol-europa/gemeinden/downloads/GFB2019.pdf>

stärkeren Fluktuationen. So schwanken die Einnahmen im Betrachtungszeitraum zwischen € 64.000 im Jahr 2005 und knapp € 3,6 Millionen im Jahr 2018. Dementsprechend folgt die Ausgabenseite und es ergibt sich insgesamt eine weitgehend ausgeglichene Bilanz mit einem Plus von ca. € 76.000.

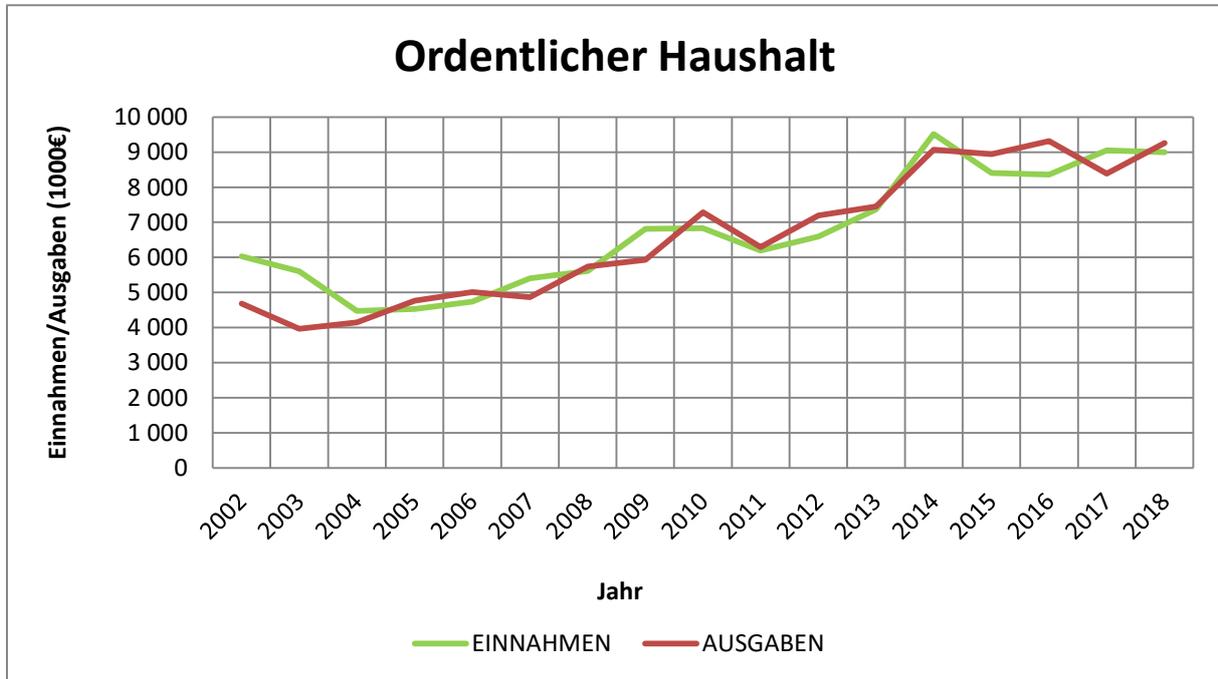


Abbildung 19: Ordentlicher Haushalt der Gemeinde Serfaus 2002-2018. Quelle: Statistik Austria

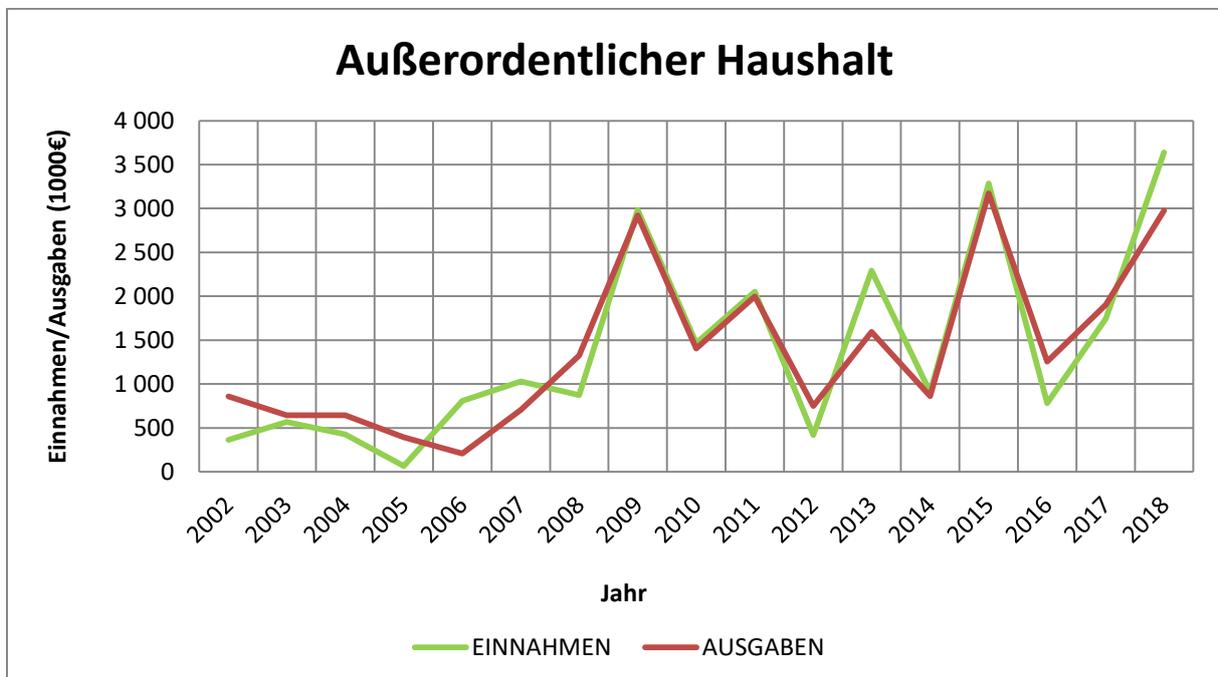


Abbildung 20: Außerordentlicher Haushalt der Gemeinde Serfaus 2002-2018. Quelle: Statistik Austria.

9.2 VERSCHULDUNGSGRAD

Mit Stand 2018 hatte die Gemeinde Serfaus einen Bruttoüberschuss von € 2.107.430 abzüglich des laufenden Schuldendienstes von € 1.001.956. Daraus ergibt sich für 2018 ein Nettoüberschuss von € 1.105.475 mit einem Verschuldungsgrad von 48%. Mit diesem Wert liegt die Gemeinde Serfaus im Landesvergleich im Mittelfeld. Auf der Einnahmenseite pro Kopf nimmt die Gemeinde jedoch eine Spitzenposition ein, die sie einerseits dem traditionellen Wintertourismus und andererseits dem verbesserten Angebot im Sommertourismus verdankt⁸.

⁸ Vgl. AdTLR (2019): Gemeindefinanzbericht 2019. Die Finanzlage der Gemeinden Tirols im Haushaltsjahr 2018, Online unter: <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/tirol-europa/gemeinden/downloads/GFB2019.pdf>