



MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

A-9220 Velden am Wörther See - Seecorso 2
e-Mail: velden@ktn.gde.at www.velden.gv.at

Velden, am 12.10.2026

AZ: 10/131/58/2026

Betreff: Gregor Albel und Nicole Zelhofer, Köstenberger Straße 171a,
9220 Velden am Wörther See -

BVH: Umbau des Wohnhauses in zwei getrennte Wohnungen,
Abbruch bestehender Terrassen sowie Neuerrichtung von
Terrassen samt Außentreppe und Erweiterung der Parkplätze,
nachträgliche Bewilligung für die Lageänderung der
Luftwärmepumpe -
Grundstück 764/5, KG Velden am Wörthersee

Auskünfte: Simone Ulbing /
Dipl.-Ing. Paul Renner-
Martin
Telefon: +43 4274 / 2102 - 53
Telefax: +43 4274 / 2101
e-Mail: velden.bau@ktn.gde.at

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde
richten und die Geschäftszahl anführen.

Verständigung Vereinfachtes Verfahren Kundmachung + Aufforderung

Sehr geehrte Damen und Herren !

Herr Gregor Albel und Frau Nicole Zelhofer, Köstenberger Straße 171a, 9220 Velden am Wörther See beabsichtigen auf dem Grundstück 764/5, KG Velden am Wörthersee folgendes und nach § 6 lit. b der Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBL. Nr. 11/2026 baubewilligungspflichtiges Vorhaben auszuführen:

- **Umbau des Wohnhauses in zwei getrennte Wohnungen, Abbruch bestehender Terrassen sowie Neuerrichtung von Terrassen samt Außentreppe und Erweiterung der Parkplätze, nachträgliche Bewilligung für die Lageänderung der Luftwärmepumpe**

Gegenständlich ist gemäß § 24 Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBL. Nr. 11/2026 das Vereinfachte Verfahren anzuwenden.

Das gegenständliche Vorhaben wurde einem Vorprüfungsverfahren gemäß § 13 K-BO 1996 unterzogen und hielt der hochbautechnische Amtssachverständige in seiner Vorprüfungsstellungnahme fest, dass die Einreichunterlagen beurteilbar sind und aus fachlicher Sicht als genehmigungsfähig erachtet werden. Es wurden keine Versagensgründe festgestellt.

Es wird daher beabsichtigt, die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben zu erteilen und nachstehende **Auflagen** vorzuschreiben:

1. Die **Wohneinheiten** haben zur Gewährleistung der Aufrechterhaltung der Übereinstimmung des Vorhabens und seiner Verwendung mit dem Flächenwidmungsplan der Deckung eines **ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes** im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu dienen. Eine Neben- oder Freizeitwohnnutzung ist unzulässig.
2. Vor Baubeginn ist das **Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen** (z. B. Strom, Telefon, Wasser, Straßenbeleuchtung) und einem befugten Rauchfangkehrer herzustellen.
3. Die erforderlichen **Abbrucharbeiten** dürfen nur von einer hierzu befugten Firma entsprechend den statischen Erfordernissen durchgeführt werden. Die Vorschriften der ÖNORM B 2251 bzw. der Bauarbeiterschutz VO sind einzuhalten.
4. Das Abbruchmaterial ist den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu entsorgen. Die ÖNORM B3151 sowie **Recycling Baustoffverordnung** sind einzuhalten.
5. Bei der Bauführung ist auf die **Trag- und Standfestigkeit des Bestandes** Bedacht zu nehmen. Die bestehenden tragenden Bauteile sind entsprechend der OIB-Richtlinie 1, den statischen Erfordernissen sowie dem aktuellen Stand der Technik zu

- bemessen, zu überprüfen und erforderlichenfalls zu verstärken bzw. neu herzustellen. Für die Bewertung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit der bestehenden Tragwerke wird auf den OIB-Leitfaden zur OIB RL 1 verwiesen.
6. Die **tragenden Bauteile** sind entsprechend der OIB-Richtlinie 1, den statischen Erfordernissen sowie dem aktuellen Stand der Technik zu bemessen und herzustellen. Die Berechnung hat durch einen hierzu Befugten zu erfolgen.
 7. **Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe** über der Standfläche sowie vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände und Fixverglasungen) entlang begehbbarer Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche sind aus geeignetem Sicherheitsglas herzustellen.
 8. An allen **absturzgefährdeten Stellen** größer 60 cm sind **standfeste Geländer** mit einer Mindesthöhe von 1,00 m anzubringen. Die Geländer sind so auszubilden, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist.
 9. Fenster mit einer **Parapethöhe unter 85 cm**, sind entsprechend nicht öffnenbar auszuführen bzw. ist eine geeignete Absturzsicherung zu montieren.
 10. Bei **Treppenläufen mit zwei oder mehr Stufen** sind formstabile, durchgängig gut greifbare Handläufe entsprechend der Anforderungen der OIB-Richtlinie 4 anzubringen.
 11. Die **Elektroinstallation** hat nach den ÖVE-Richtlinien und SNT-Vorschriften zu erfolgen.
 12. Für **die erste Löschhilfe** sind geprüfte Handfeuerlöscher anzubringen und bereitzuhalten. Die Type und der Mengeninhalt sind entsprechend der TRVB F 124 festzulegen.
 13. In Wohneinheiten muss in allen **Aufenthaltsräumen** – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden. Zusätzlich dazu ist im Aufstellungsraum des Energiespeichers ebenfalls ein unvernetzter Rauchwarnmelder anzuordnen.
 14. **Sämtliche Verkehrsflächen und Stellplätze** sind dauerhaft staubfrei zu befestigen.
 15. Gemäß § 11 des anzuwendenden Teilbebauungsplans Velden West der Marktgemeinde Velden am Wörther See, dürfen **Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen** nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen o.Ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk, sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden.
 16. In der Zeit vom **15.06. bis 15.09.** sind Bautätigkeiten wochentags von 8.00 – 19.00 Uhr und samstags von 8.00 – 12.00 Uhr gestattet, auf eine lärmarme Bauausführung ist zu achten. In den übrigen Stunden sowie an Sonn- und Feiertagen ist jede Bautätigkeit untersagt.

Hiermit wird Ihnen zur Geltendmachung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte die Gelegenheit gegeben, binnen einer **Frist von zwei Wochen ab Zustellung** dieser Aufforderung **schriftlich Einwendungen** zu erheben.

Wurde einer Partei die Aufforderung zugestellt, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht innerhalb der Frist schriftlich Einwendungen erhebt.

Die Einreichunterlagen liegen im Gemeindeamt, 3. Stock, Zimmer Nr. 18 während der für den **Parteienverkehr** bestimmten Zeiten zur Einsichtnahme auf. **Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich!**

Für die Bürgermeisterin:
Der Baureferent:

GV Michael Ramusch eh.

Ergeht an:

1.	Bauwerber / Eigentümer – zur Kenntnisnahme
2.-5.	Anrainer
6.-9.	Leitungsträger
10.	Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der digitalen Amtstafel im Gemeindeamt
11.	Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der elektronischen Amtstafel auf www.velden.gv.at
12.	Zum Akt

F.d.R.d.A.: Martina Muster eh.