

building TIMES.

Das Magazin für integrierte Planung, nachhaltiges Bauen,
Gebäudetechnik und Facility-Management

Ausgabe 12 / 2025 | € 6,90

Serieller Bau:
Die Piloten
sind in Arbeit

**VIZ-Trend-
Studie:** Es
bleibt spannend

Ziegel:
Strebsam ins
Mehrgeschoss

■ Köpfe des Jahres

Wer was bewegt hat

■ Ausflug zur Megafabrik

Das Vaillant-Werk in Senica

■ Klein & global

Der Architekt Mladen Jadric



DREI VON SIEBEN

Interview: Oliver Gusella, Günther Sammer und Thomas Wetzstein,
drei der sieben Gesellschafter von Vasko+Partner im großen Interview.

DREI VON SIEBEN

Vasko+Partner verstehen sich als Generalkonsulenten und haben früh die Gebäudetechnik als relevant erkannt, womit sie ziemlich erfolgreich sind. building TIMES hat mit Oliver Gusella, Günther Sammer und Thomas Wetzstein drei der sieben Partner des Planungsbüros zum Gespräch getroffen.

Oliver Gusella (l.),
Günther Sammer
(m.) und Thomas-
Wetzstein

Der Umzug kam kurz vor dem 50-Jahres-Jubiläum, das 2026 gefeiert wird. Rund 200 Beschäftigte von Vasko+Partner (V+P) haben seit September 2025 ein neues Office. Das Planungsbüro logiert jetzt vis-à-vis des Wiener Schwedenplatzes im ehemaligen IBM-Gebäude auf 3.000 m² verteilt auf zwei Etagen. Die sieben Geschäftsführer von V+P üben sich in Zurückhaltung, was die alleinige Führungsrolle betrifft. „Wir agieren partnerschaftlich und diskutieren mitunter intensiv, bevor wir eine Entscheidung treffen“, so die Ansage. Gegründet wurde das Büro vor nunmehr fast 50 Jahren von Wolfgang Vasko als Statik-Spezialist und im Lauf der Jahrzehnte wurde es um einige Kompetenzen erweitert. Heute umfasst das Leistungsspektrum die Bereiche Projektmanagement, Generalplanung, Ausführungsplanung Architektur, Tragwerksplanung, Gebäudetechnik, Bauphysik und Brandschutz, Ausschreibung, Kostenmanagement sowie Örtliche Bauaufsicht. Seit 1976 wurden in Summe mehr als 4.400 Projekte im In- und Ausland realisiert.

Die von Günther Sammer geführte Abteilung der Gebäudetechnik sticht besonders hervor, nicht nur, weil mehr als ein Drittel der Beschäftigten in dieser Sparte planen und projektieren. Die Gebäudetechnik ist zudem zum Zugpferd für andere Gewerke geworden, weil Architekt:innen solide, erfahrene Partnerbüros brauchen und im Bedarfsfall andere Fachplanungsleistungen dazu mitnehmen. Vorreiter waren V+P auch mit einem Büro in Pinkafeld, wo an der dortigen HTL und Fachhochschule ein Gutteil der heimischen Techniker ausgebildet wird. Mittlerweile sind dort auch zahlreiche andere Unternehmen aus der Planungsbranche mit eigenen Niederlassungen vertreten.

Schwerpunktmäßig ist V+P im Großraum Wien und bei öffentlichen Auftraggebern positioniert, wenngleich auch Projekte in München im Portfolio sind – etwa die SAP-Arena, die vor kurzem eröffnet wurde oder der TUM-Campus im Olympiapark. Auch bei der Revitalisierung des Flughafens Berlin Tegel war V+P rund zwei Jahre an Bord. Derzeit arbeiten die Planer:innen an mehreren Wiener Kliniken und an den Festspielhäusern Salzburg. „Je komplexer, desto besser für uns, weil dann unsere Stärke zur vollen Geltung kommt und der Wettbewerb automatisch we-

niger wird“, erklärt Thomas Wetzstein, einer der sieben Partner. Auch Sanierungen sind den Generalkonsulenten nicht fremd. So wird seit 2017 das Austria Center schrittweise modernisiert, auch bei der Decarbonisierung von Heizungsanlagen ist V+P präsent, etwa für Wiener Wohnen. Man bemühe sich, die Nachhaltigkeit in Projekte hineinzubringen, sofern die resp. der Bauherr:in es zulässt. Zusätzlich machen sie auch selbst die Hausaufgaben. Mit dem Umzug in einen Bestandsbau und der Wiederverwertung von Teilen des alten Innenausbaus, wie der Leuchten und einem Teil der Glas-Trennwände wurde ein erster Schritt gesetzt. Der neue Standort ermöglicht mit seiner Nähe zu Öffentlichen Verkehrsmitteln auch ein Update der Mitarbeiter-Mobilität. Fast alle Beschäftigten sitzen nun an einem Standort, was die Koordination erleichtert, wie betont wird.

Lesen Sie im Exklusivinterview, in welchen Bereichen V+P die größten Potenziale der Zukunft sieht, warum man komplexe Bauvorhaben mag und wie mit BIM und Co. umgegangen wird.

INTERVIEW: O. Gusella, G. Sammer, Th. Wetzstein

Building Times: Ihr Unternehmen ist einer der großen Player in der heimischen Szene. Wie sehr macht sich die Baukrise bei Vasko+Partner bemerkbar?

Wetzstein: Ich glaube, weniger als bei den Mitbewerbern, wobei, ganz spurlos ist es auch an uns nicht vorübergegangen. Wir merken, dass bei Wettbewerben deutlich mehr Teilnehmer sind als früher, haben aber den Vorteil, dass wir stark bei öffentlichen Bauherren involviert sind und da der Rückgang an Projekten noch nicht so groß ist.

BT: Man hört immer wieder, dass die Zahlungsmoral bei öffentlichen Bauherren nicht unbedingt die beste ist. Stimmt das?

Sammer: Das können wir so nicht bestätigen. Wir haben nicht erlebt, dass es bei großen öffentlichen Auftraggebern, speziell bei Großbauvorhaben, zu Ausfällen gekommen ist. Speziell in laufenden Projekten zahlt die öffentliche Hand normal nach Zahlungsplan. So wie immer, ergibt sich bei Schlussrechnungen ein bisschen eine Diskussion.

Und das dauert halt ein bisschen. Die Zahlungsfristen werden ausgenützt, weil auch die Bearbeitungszeit eine längere ist.

Wetzstein: Wir meinen, dass eher die Privaten nicht den besten Ruf haben. Ganz besonders bei einem großen Unternehmen, das jetzt gerade in Konkurs ging, war die Zahlungsmoral schlecht, speziell kurz vor der Insolvenz. Große Planungsbüros wie unseres machen auch größere Projekte und solche Projekte sind tendenziell krisensicherer. Die fangen an und gehen durch. Wenn man ein Großprojekt hat, mit mehreren 100 Millionen Euro, dann ist das nicht in 1, 2 Jahren erledigt, sondern braucht 4 bis 8 Jahre. Das ist ein großer Vorteil.

BT: Weil die unmittelbare Konjunktur nicht so schwer wirkt, oder?

Sammer: Genau. Aber ich habe das Gefühl, dass die öffentliche Hand in der jetzigen Krise – verglichen mit jener vor zehn Jahren – gegenwärtig ein bisschen weniger gegensteuert, was vermutlich mit dem Budget zusammenhängt.

BT: Werden Mitarbeiter:innen abgebaut?

Sammer: Insgesamt ist unser Personalstand heute höher als vor zwei Jahren. Wo es Lücken gibt, schauen wir, dass wir umstrukturieren. Wir haben Zeichenkompetenzen, die wir variieren können. Auch in der Projektsteuerung und Generalplanung lässt sich variieren. Wir schauen, dass wir uns zwischen 180 und 220 Mitarbeiter:innen bewegen.

BT: Sie sagen, Sie machen als Generalkonsulenten mehr als die klassische Generalplanung? Was genau ist mehr oder anders?

Wetzstein: Der Begriff des Generalkonsulenten wurde von Wolfgang Vasko erfunden. Er hat damals gesagt, stürzen wir uns nicht auf die Architekturplanung, sondern machen wir rundherum alle Konsulentenleistungen. Der Unterschied zu anderen Generalplanern ist, dass wir tatsächlich alle im Hause haben. Das ist unser Alleinstellungsmerkmal, obwohl der Begriff jetzt schon hin und wieder kopiert wird. Wir sehen gerade, dass der klassische Generalplaner bei uns ein bisschen zurückgegangen ist, die letzten

ein, zwei Jahre und mehr die Sonderleistungen, wie Projektsteuerung, örtliche Bauaufsicht in den Vordergrund gerückt sind.



Oliver Gusella

BT: Welches Bauvorhaben ist denn derzeit besonders spannend?

Gusella: Eine ganze Reihe. Bei der Klinik Hietzing verantworten wir die Projektsteuerung und bei der Klinik Favoriten haben wir die Projektsteuerung, sowie die örtliche Bauaufsicht bei unterschiedlichen Bauteilen. Eines unserer großen Generalplaner-Projekte ist die Sanierung und Erweiterung des Festspielhauses Salzburg, wo wir in einer Arge mit Jabornegg & Pálffy das extrem komplexe Projekt bearbeiten.

Wetzstein: Die Kliniken sind in Wien das große Maß der Dinge, diese Bauten sind mit einem sehr hohen Investitionsvolumen verbunden.

BT: Aber werden hier nicht einige Bauvorhaben verschoben?

Sammer: Nicht, dass wir wüssten, es wird diskutiert, aber es ist nichts beschlossen.

BT: Rechenzentren und die Sanierung werden derzeit häufig als Wachstumsfelder genannt. Können Sie das bestätigen?

Sammer: Ja, so ist es. Wir sind bei etlichen Rechenzentrumsprojekten involviert. Und

es gibt immer wieder Anfragen. Es dürfte so sein, dass sehr viele Rechenzentren in der nächsten Zeit gebaut und umgesetzt werden.

BT: Und die Sanierung?

Wetzstein: Auch die begleitet uns in allen Bereichen – in der energetischen Sanierung im großvolumigen Wohnbau genauso wie bei Schulen, wo häufig eine Kombination, Sanierung mit Zubau, bzw. Aufstockung realisiert wird.

BT: Sie beackern insgesamt ein umfangreiches Leistungsspektrum. Welche Sparte ist die stärkste?

Wetzstein: Vor 20 Jahren sind Bauherren zu uns

gekommen, weil unsere Statik ausnehmend gut war. Unsere Statik ist noch immer ausgezeichnet, aber sie reicht nicht mehr als alleiniges Verkaufsargument. Sehr wohl aber eignet sich eine taugliche und verlässliche Haustechnikplanung als Zugpferd. Und die ist tatsächlich auch die größte Abteilung im Haus.

BT: Wie groß?

Sammer: Die Sparte umfasst etwas mehr als ein Drittel unserer Beschäftigten. Damit sind wir am heimischen Markt etwas Besonderes. Es gibt nicht sehr viele große TGA-Büros, die Krankenhausprojekte und größere universitäre Projekte sowie große Rechenzentren abarbeiten können. Gleichzeitig decken wir aber auch Gewerke, wie die Tragwerksplanung, die Bauphysik und das GP-Management ab. Wir werden mitunter von Architekten primär zur TGA angefragt und können dann zusätzlich die Tragwerksplanung oder die Bauphysik mitanbieten.

BT: Gehören Sie mit der TGA zu den Top-5 in Österreich?

Sammer: Ich denke ja, es gibt zwar größere Gebäudetechnikbüros, aber wenige TGA-Planende bei den großen Generalplanern, manche bieten hier gar keine hauseigenen TGA-Leistungen an.

BT: Die Gebäudetechnik ist auch der Bereich, wo Sie Mitarbeiter:innen suchen.

Sammer: Ja. Alle Player am Markt suchen Techniker:innen, wir merken den sehr harten Konkurrenzkampf.

BT: Andere große Ingenieurbüros sind in Deutschland oder sonstwo tätig. Sie haben eine Niederlassung in Pinkafeld. Haben das Ausland oder der Westen Österreichs für Sie gar keinen Reiz?

Wetzstein: Wir haben eine kleine Niederlassung in München, wo wir vor allem die Bauleitung für die Münchner Projekte machen und seit September auch eine Niederlassung in Salzburg. Diese haben wir unter anderem aufgrund des Projektes „Sanierung Festspielhaus Salzburg“ eröffnet.

Gusella: Aktuell haben wir zwei Großprojekte in Salzburg. Neben den Fest-



Günther Sammer

spielhäusern betreuen wir dort auch das Landesdienstleistungszentrum im Bereich der örtlichen Bauaufsicht und Planungs-

Fotos: Wolfgang R. Furst

koordination im Vorfeld in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Burtcher-Durig.

BT: Ein Bau, der läuft, oder?

Gusella: Ja, eben war die Gleichfeier, Ende nächsten Jahres wird das Projekt fertiggestellt sein.

Wetzstein: Zum neuen Bürostandort in Salzburg. Dieser gibt uns auch die Möglichkeit, uns vor Ort regional weiter zu entwickeln und dort den Mitarbeitermarkt zu sondieren.

BT: Übt Deutschland außerhalb von Bayern keinen Reiz aus?

Wetzstein: Immer wieder. In Deutschland haben wir echtes Lospech. Dort werden gleichwertige Angebote ausgelost und dabei hatten wir zuletzt kein Glück.

Sammer: Wobei, da kann man hinzufügen, dass unsere Auslastung, speziell was die TGA betrifft, in Österreich so gut ist, dass wir keine Veranlassung haben, aggressiv auf den deutschen Markt zu gehen. Des Weiteren ist es angenehmer in Österreich Projekte abzuwickeln, weil Deutschland komplexer, härter und intensiver und von der Mentalität dann doch anders ist.

BT: Stichwort Lebenszykluskosten. Wird das von den Bauherr:innen schon nachgefragt?

Sammer: Unterschiedlich muss ich sagen. Speziell bei öffentlichen Bauherren wird die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten immer mehr. Die Bundesimmobiliengesellschaft hat das Holistic Building Programm, wo man regelmäßig ökologische Bewertungen als Standardleistungsbild durchführen muss. Auch die Gemeinde Wien geht bei ihren Schulprojekten mit dem Thema Kreislaufwirtschaft, Lebenszykluskostenanalyse immer tiefer. Aus meiner Sicht hat sich da in den letzten Jahren einiges getan, sodass das im öffentlichen Bereich immer mehr zum Standard wird.

BT: Und bei privaten Bauherr:innen?

Sammer: Bei privaten finden die Lebenszykluskosten dann erhöhte Beachtung, wenn

das Ziel da ist, eine Zertifizierung, ein Abzeichen in Silber, Gold oder Platin zu erhalten. Wenn sich die Lebenszyklusbetrachtung aufgrund dessen durchsetzt, ist es auch gut.

Wetzstein: Des weiteren gibt es Bauherren, – auch in der öffentlichen Hand – wo streng getrennt gerechnet wird, zwischen Investitionskosten und der Amortisation über die Betriebskosten. Das ist etwas, was nach wie vor ein grundlegendes Problem darstellt: dass man diesen Betriebskostenvorteil oder Kostenvorteil in der Erhaltung in Wirklichkeit ummünzen müsste in Investitionszuschüsse. Das gilt nicht nur für die Haustechnik.

Sammer: Dazu kommt, dass man für technisch hochstehende Bauten entsprechendes Personal benötigt, was in der Betriebsführung selten vorhanden ist.

BT: Wie schafft man das, dass man die technischen, ökologischen und die wirtschaftlichen Anforderungen zusammenbringt, dass letztlich der Bauherr sagt, ja, okay, das schluck' ich.

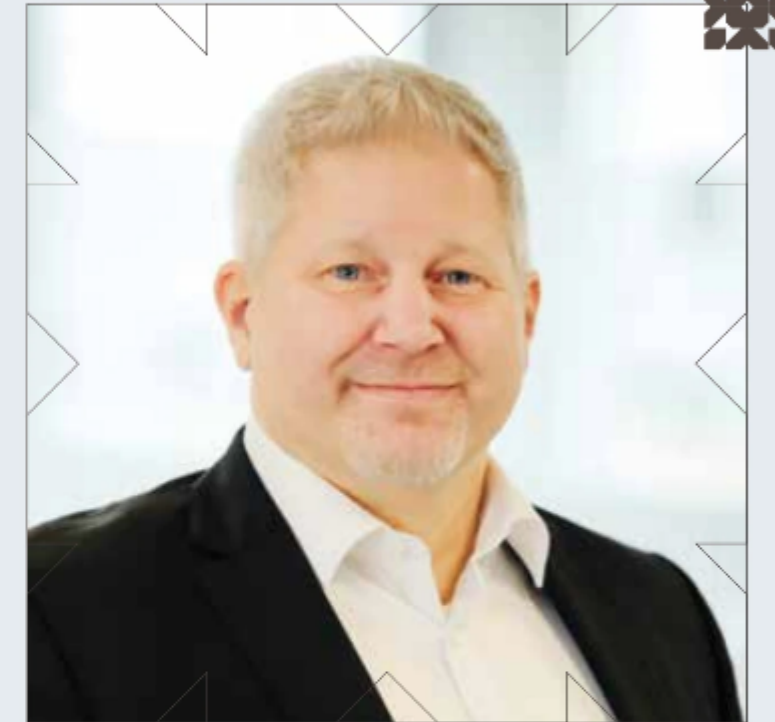
Wetzstein: Ich glaube, der Bauherr muss umfassend involviert sein. Es gibt einen sehr langen Prozess dieser Projektevaluierung, noch bevor der Planer anfängt. Was will ich, was brauche ich? Und dieses muss festgeschrieben sein. Wenn Nachhaltigkeit und Betriebskosteneinsparung gewünscht werden, dann muss das irgendwo stehen. Das schlägt sich letztlich in der technischen Gebäudeausstattung nieder. Je höher die Bestellerqualitäten sind, desto präziser kann man sie abarbeiten.

BT: Das heißt letztlich, mehr Papier?

Sammer: Bei öffentlichen Auftraggebern sind die Leistungsbilder tendenziell umfangreicher. Wir sind aber so aufgestellt, dass wir sie entsprechend bedienen können. Wir haben bei Vasko+Partner eine übergeordnete Nachhaltigkeits-Stabstelle. Nachhaltigkeit,

ist ja nicht nur ein reines TGA-Thema, sondern entsprechend disziplinenübergreifend. Sie umfasst die Bauphysik, die Statik und die Baustoffe, die Architektur und vieles mehr. Wir agieren auch hier in einem ganzheitlichen, umfangreichen Ansatz.

BT: Was sind die aktuellen Trends in der Gebäudetechnik? Ist die Wärmepumpe das Maß aller Dinge?



Thomas Wetzstein

Sammer: Aktuell, ja. Man kommt bei wenigen Projekten an der Wärmepumpe vorbei, außer man hat jetzt ein kommunales Fernwärme- oder Fernkälte-Netz.

BT: BIM ist in aller Munde. Funktioniert die Kommunikation mit anderen Planungs- und Baubeteiligten?

Gusella: Es beschäftigt uns alle schon die letzten 15, 20 Jahre. Die Erwartungshaltung bei Bauherren ist sehr groß. Wir sehen BIM als sehr gute Kollaborationsplattform. Wenn das Projekt entsprechend groß genug ist, dient es dazu, die Planung insgesamt zu verbessern. BIM unterstützt die integrative Planung, die im Idealfall kollisionsfrei ist, damit man sie auch vor Ort auf der Baustelle besser umsetzen kann.

BT: Wo sind die Mängel?

Gusella: Man redet immer vom digitalen Zwilling, welcher der Betriebsführung am



Ende des Projekts übergeben wird. Aus der Perspektive der örtlichen Bauaufsicht heißt das, dass die Planung über die Ausführung hinweg so sauber transportiert wird, dass man hier auch entsprechende Mehrwerte hat. Die sehe ich aktuell noch nicht. Wir beschäftigen uns natürlich auch damit und integrieren, wenn möglich, die zeitlichen Komponenten der Information, also im Kontext vom Bauablauf, Planung und Simulationen, weil das letztendlich auch einen wesentlichen Beitrag leisten kann für eine termingerechte Fertigstellung.

BT: Sind alle Abteilungen BIM-fit?

Gusella: BIM beschäftigt alle Abteilungen von uns, insbesondere die Planungsabteilungen, aber natürlich auch schon das Projektmanagement. Und das muss entsprechend geschult, gemanagt und auch weiterentwickelt werden. Die normativen Begriffe, wie BIM-Manager oder Fachmodelverantwortliche, die werden bei uns auch gelebt.

Sammer: Speziell bei den Öffentlichen tut sich da einiges, die Anforderungen werden immer höher, die Leistungsbilder verlangen immer häufiger BIM. Damit etabliert sich die Methode etwas schneller. Realistisch muss man aber sagen, dass am Ende dieses BIM-Prozesses die Betriebsführung das Thema ist.

Wetzstein: So sehr ich die BIM-Geschichte schätze, glaube ich, es wird viel mehr verkauft und nur ein Bruchteil gemacht.

BT: Die Führungsmannschaft besteht aus 7 Männern. Wer hat das wirkliche Sagen und warum schafft es keine Frau in das Führungsgremium?

Wetzstein: Was nicht ist, kann, bzw. soll noch werden. Dass keine Frau in der Geschäftsführung ist, ist nicht unser Wunsch. Für die Etablierung in der Führungsebene braucht es neben Fleiß, Kompetenz auch eine lange V+P Betriebszugehörigkeit. Wir geloben jedenfalls Besserung und sind zuversichtlich, in baldiger Zukunft unsere Führungsriege durch die eine oder andere Frau ergänzen zu können.

BT: Und wer hat unter den Männern das Sagen?

Wetzstein:

Es gibt nicht den einen Kopf, das wollen wir nicht. Wir entscheiden immer im Konsens. Aber dafür haben wir eben viel Diskussionskultur.



O. Gusella, M. Hajek, C. Thümecke, G. Sammer, Ch. Marintschnig, A. Vielgut, Th. Wetzstein

BT: 2026 feiern Sie 50. Jubiläum. In welchem Bereich sind die größten Chancen?

Sammer: Rechenzentren und Nachhaltigkeit in Form von Gebäudesanierungen. Unsere Stärke sind die großen, komplexen Bauvorhaben, die aber ganz selten reine Neubauten sind. Je komplizierter, umso besser für uns. In diesen Segmenten wird der Wettbewerb somit automatisch weniger. Auch die Nachverdichtung ist ein Thema, an dem wir arbeiten und das uns vor allem in Wien beschäftigt.

BT: Letzte Frage: Wie hoch ist der jährliche Honorarumsatz?

Wetzstein: Zwischen 20 und 24 Millionen Euro. Die letzten drei Jahre haben wir immer die 20 überschritten. Die Jahre davor waren immer so 18 bis 20.

BT: Und wo liegt das Ziel?

Wetzstein: Wir wollen konstant und intelligent wachsen, so dass wir immer wieder die Strukturen mitbilden können. Wir haben nicht das Ziel, dreifach so groß zu werden. Konstanz und Verlässlichkeit sind wichtige Werte für uns. ■

Das Führungsteam von V+P

Seit 2022 besteht die Geschäftsführung aus Oliver Gusella, Manuel Hajek, Carl Thümecke, Günther Sammer, Christian Marintschnig, Arnold Vielgut und Thomas Wetzstein. Sie alle sind auch Miteigentümer des Büros.

Oliver Gusella ist seit 2010 im Team, er hat Bauingenieurwesen studiert und managt Bauprojektmanagement und die Örtliche Bauaufsicht.

Manuel Hajek ist 2011 zu V+P gekommen, er ist Bauingenieur mit Schwerpunkt Tragwerksplanung und lehrt auch an der TU Wien.

Christian Marintschnig ist seit 2001 dabei. Sein Schwerpunkt ist das Projektmanagement und er ist für den Bereich Ausführungsplanung zuständig.

Günther Sammer leitet den Bereich Technische Gebäudeausrüstung und ist auch Ögni-Auditor, er ist seit 2003 dabei

Carl Thümecke ist seit 2009 im Unternehmen und ist Projektleiter zahlreicher Großprojekte mit einem besonderen Schwerpunkt auf Schulbauten.

Arnold Vielgut ist seit 2000 dabei. Sein Spielfeld sind Projektentwicklung, -planung und Projektmanagement wie auch Immobilienbewertung.

Thomas Wetzstein ist seit 2001 im Team und betreut den Bereich Projektmanagement und Projektsteuerung. Er ist Spezialist für die Entwicklung und Planung von Großbauvorhaben.