

LEISTUNGSVERGLEICH MOLLWITZ VS. FREIER ARCHITEKT VS. KONVENTIONELLER GENERALÜBERNEHMER



WARUM ZWISCHEN INDIVIDUALITÄT UND SICHERHEIT ENTSCHIEDEN?



Sie wünschen sich ein exklusives Eigenheim, das genau auf Ihre Lebenssituation und Ihre persönlichen Vorstellungen zugeschnitten ist? Sie möchten sich intensiv in Planung und Gestaltung einbringen – den organisatorischen Aufwand rund um Ausschreibung, Vergabe und Bauablauf aber möglichst gering halten? Und Sie erwarten dabei ein Höchstmaß an Verbindlichkeit bei Kosten, Qualität und Fertigstellungstermin? Drei Anforderungen, die nicht selbstverständlich zusammenkommen

Mollwitz verbindet diese drei Anforderungen als spezialisierter Totalübernehmer: die individuelle Planungsleistung eines anspruchsvollen Architekturbüros mit den organisatorischen und wirtschaftlichen Vorteilen eines spezialisierten Totalübernehmers – ergänzt um mehr als 35 Jahre Erfahrung im Bau hochwertiger, individueller Häuser. Unser Angebot richtet sich daher an Bauherren, die bei Architektur und Ausführungsqualität keine Kompromisse eingehen möchten und zugleich Wert auf einen strukturierten, verlässlichen Bauprozess legen.

DETAIL-UNTERSCHIEDE DER VERSCHIEDENEN ANGEBOTSFORMEN

Der Unterschied zwischen einem freien Architekturbüro, einem konventionellen Generalübernehmer und uns liegt nicht nur in der Verknüpfung von angebotenen Leistungen und unsere Spezialisierung auf anspruchsvolle Bauherren. Auch die Art der Zusammenarbeit, die Vertragsstruktur, die Verantwortung, die Kosten- und Terminsicherheit sowie viele weitere Details unterscheiden sich.

Für mehr Transparenz haben wir die wichtigsten Aspekte der Zusammenarbeit in zwei Tabellen gegenübergestellt. Dabei zeigen wir nicht nur die jeweiligen Leistungen, sondern auch, was die Unterschiede konkret für Sie als Bauherrn bedeuten.

VERGLEICH 1: FREIES ARCHITEKTURBÜRO VS. MOLLWITZ

THEMA	FREIES ARCHITEKTURBÜRO	MOLLWITZ	AUSWIRKUNG FÜR SIE ALS BAUHERR
1. Vertragsmodell	Sie schließen neben dem Architektenvertrag eigene Verträge mit ca. 20–25 ausführenden Unternehmen. Sie selbst bleiben damit Vertragspartner der einzelnen Gewerke. Sie beauftragen die Planungsleistung und müssen diese in jedem Fall bezahlen.	Sie schließen einen Werkvertrag mit Mollwitz für das gesamte Haus – von der Planung bis zur schlüsselfertigen Fertigstellung. Die Kosten für die Planung sind im Festpreis enthalten. Wir gehen mit der Entwurfsplanung und einem Festpreisangebot in Vorleistung. Kosten werden also erst nach einer verbindlichen Beauftragung fällig.	Ein Vertragspartner. Eine Gesamtverantwortung. Keine Vielzahl eigener Vertragsbeziehungen zu Handwerksunternehmen. Erst nachdem Sie sich für unseren Entwurf in Verbindung mit dem Festpreisangebot entschieden haben, fallen für Sie Kosten an.
2. Vergabe an Gewerke/Handwerker	Die Gewerke werden projektbezogen ausgeschrieben und einzeln beauftragt. Preise, Verfügbarkeit und Zusammenarbeit der Unternehmen müssen für jedes Bauvorhaben neu zusammengeführt werden. Verzögerungen oder Preissteigerungen können den Baubeginn, die Bauzeit und die Baukosten beeinflussen.	Mollwitz arbeitet mit langjährig bewährten Handwerkspartnern. Auswahl, Beauftragung, Koordination und Verantwortung für deren Leistungen liegen bei Mollwitz. Rahmenvereinbarungen sichern Kapazitäten, Qualität und Festpreise.	Sie müssen nicht darauf vertrauen, dass 20–25 erstmals zusammengestellte Vertragspartner miteinander funktionieren. Eingespielte Teams sorgen für einen reibungslosen Bauablauf, hohe Ausführungsqualität sowie eine hohe Kosten- und Terminsicherheit.

VERGLEICH 1: FREIES ARCHITEKTURBÜRO VS. MOLLWITZ

THEMA	FREIES ARCHITEKTURBÜRO	MOLLWITZ	AUSWIRKUNG FÜR SIE ALS BAUHERR
3. Sonderwünsche	Besondere Wünsche werden zunächst planerisch entwickelt. Auswirkungen auf Ausführung, Gewerke und Kosten müssen anschließend ausgeschrieben und abgestimmt werden. Änderungen oder zusätzliche Planungsrunden können zu höheren Planungskosten führen.	Besondere Wünsche werden bereits während der Planung gemeinsam mit Kalkulation, Bauleitung und ausführenden Spezialisten auf Machbarkeit, Kosten und Ausführung abgestimmt.	Es gibt kein zeitliches Gap zwischen planerischen Wünschen und daraus resultierenden Kosten.
4. Kosten- und Preissicherheit	Der Architekt erstellt eine Kostenschätzung. Finale Preise liegen erst nach Ausschreibung vor, die sich darüber hinaus noch durch steigende Marktpreise oder Nachträge verändern können.	Sie erhalten einen vertraglich vereinbarten Festpreis für Ihr Haus.	Hohe Budget- und Finanzierungssicherheit – auch bei steigenden Material- oder Lohnkosten.
5. Planung & individuelle Architektur	Individuelle Planung durch den Architekten entsprechend Ihren Vorstellungen.	Individuelle Planung durch das Architektenteam von Mollwitz – kombiniert mit der Erfahrung eines eingespielten Bauunternehmens.	Beide Modelle ermöglichen individuelle Architektur. Bei Mollwitz profitieren Sie zusätzlich von einer frühzeitigen Abstimmung mit den ausführenden Spezialisten.
6. Kosten für den Entwurf	Der Architekt erhält eine kostenpflichtige Beauftragung für die Erstellung eines Entwurfs.	Die Kosten für die Entwürfe sind eine Vorleistung und fallen erst mit Unterzeichnung des Werkvertrages an.	Geringes Risiko in der Entwurfsphase. Hohe Transparenz für Abschluss des Werkvertrags.

VERGLEICH 1: FREIES ARCHITEKTURBÜRO VS. MOLLWITZ

THEMA	FREIES ARCHITEKTURBÜRO	MOLLWITZ	AUSWIRKUNG FÜR SIE ALS BAUHERR
7. Projektorganisation & Bauleitung	Der Architekt übernimmt Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauüberwachung gleichermaßen. Er agiert als Generalist.	Architektur, Ausführungsplanung, Kalkulation, Projektsteuerung und Bauleitung werden von jeweils spezialisierten Mitarbeitern innerhalb eines Unternehmens verantwortet.	Klare Aufgabenverteilung und spezialisierte Ansprechpartner sorgen für effiziente Abläufe und eine konsequente Qualitätsüberwachung.
8. Aufwand für den Bauherrn	Sie wirken bei Ausschreibungen, Angebotsvergleichen, Vergaben und der Koordination verschiedener Vertragspartner mit.	Mollwitz übernimmt Ausschreibung, Vergabe, Koordination, Terminsteuerung und Abwicklung der ausführenden Unternehmen.	Mehr Zeit für die schönen Entscheidungen rund um Ihr neues Zuhause – weniger organisatorischer Aufwand.
9. Terminsicherheit	Der Architekt koordiniert die Termine der einzelnen, von Ihnen beauftragten Gewerke, übernimmt aber keine Garantien. Fällt beispielsweise ein Unternehmen aus, müssen Sie neu ausschreiben und beauftragen. Sie tragen ein höheres Risiko, dass geplante Termine nicht eingehalten werden.	Der Fertigstellungstermin wird vertraglich zugesichert. Mollwitz trägt die alleinige Verantwortung für die Koordination und Beauftragung der Gewerke.	Mehr Planungssicherheit für Umzug, Finanzierung und persönliche Lebensplanung.

VERGLEICH 1: FREIES ARCHITEKTURBÜRO VS. MOLLWITZ

THEMA	FREIES ARCHITEKTURBÜRO	MOLLWITZ	AUSWIRKUNG FÜR SIE ALS BAUHERR
10. Risiken während der Bauphase	Fällt eines der von Ihnen beauftragten Handwerksunternehmen beispielsweise durch Insolvenz oder Kapazitätsprobleme aus, muss ein Ersatzunternehmen gefunden und neu beauftragt werden. Mehrkosten, verlorene Anzahlungen und Terminverschiebungen können beim Bauherrn verbleiben.	Fällt ein von Mollwitz eingesetzter Handwerkspartner aus, kümmert sich Mollwitz um einen geeigneten Ersatz und organisiert die weitere Ausführung. Ihr Vertragspartner bleibt Mollwitz und der vereinbarte Festpreis bleibt bestehen.	Der Ausfall eines einzelnen Handwerksunternehmens wird nicht zu Ihrem organisatorischen und wirtschaftlichen Problem.
11. Verantwortung bei Mängeln	Bei Mängeln, insbesondere an Schnittstellen zwischen mehreren Gewerken, muss zunächst geklärt werden, welches Unternehmen für Ursache und Beseitigung verantwortlich ist. Unterschiedliche Vertragspartner können dabei zu Abgrenzungsfragen führen.	Mollwitz trägt als Ihr Vertragspartner die Verantwortung für das Gesamtwerk, koordiniert die beteiligten Gewerke und organisiert die Mängelbeseitigung.	Sie müssen nicht zwischen verschiedenen Handwerksunternehmen klären, wer für einen Mangel verantwortlich ist. Ihr Ansprechpartner ist Mollwitz.
12. Gewährleistung	Ihre Gewährleistungsansprüche richten sich grundsätzlich gegen die jeweils von Ihnen beauftragten Handwerksunternehmen. Für unterschiedliche Mängel können daher unterschiedliche Unternehmen zuständig sein. Fällt ein Unternehmen später aus, kann die Durchsetzung von Ansprüchen erschwert sein.	Auch nach Fertigstellung bleibt Mollwitz Ihr zentraler Vertragspartner für Gewährleistungsfragen und koordiniert erforderliche Maßnahmen mit den beteiligten Gewerken.	Sie müssen auch nach Fertigstellung nicht selbst herausfinden, welches Gewerk zuständig ist oder einzelne Handwerker koordinieren. Sie wenden sich an Mollwitz.

VERGLEICH 2: KONVENTIONELLER GENERALÜBERNEHMER VS. MOLLWITZ

THEMA	KONVENTIONELLER GENERALÜBERNEHMER	MOLLWITZ	AUSWIRKUNG FÜR SIE ALS BAUHERR
1. Planung und Bauablauf	Alle Leistungen aus einer Hand. Fokus liegt auf Generalistentum.	Alle Leistungen aus einer Hand. Besonderer Fokus auf Architektur-Exzellenz und der Realisierung besonderer Wünsche und handwerklich anspruchsvoller Lösungen.	Sie erhalten die Kreativität und Flexibilität eines Architekturbüros. Sehr individuelle, anspruchsvolle Lösungen werden aufgrund langjähriger Erfahrungen kreativ und sicher umgesetzt.
2. Planungsbreite und -tiefe	Meist 1-2 Architekten, die sowohl für verschiedene Baustile in der Entwurfsphase als auch für die Detailplanung zuständig sind.	Team aus Architekten, bestehend aus Experten für unterschiedliche Baustile und einzelne Planungsphasen.	Planung erfolgt mit viel Liebe zum Detail. Hohe Umsetzungsqualität auch bei anspruchsvollen Lösungen.
3. Individualisierungsgrad	Ausstattung und Materialien sind weitestgehend standardisiert.	Bei der Richtpreiskalkulation werden auf Basis von Erfahrungswerten Standardausstattungen zugrunde gelegt, in der Detailplanung können dann alle individuellen Wünsche berücksichtigt und ins Festpreisangebot übernommen werden.	Sie entscheiden frei über die von Ihnen gewünschten Ausstattungen und Materialien.

FAZIT



Bei Mollwitz verbinden sich die Vorzüge zweier Welten: die gestalterische Freiheit und kreative Tiefe eines anspruchsvollen Architekturbüros mit der Planungs-, Kosten- und Umsetzungssicherheit eines erfahrenen Bauunternehmens.

Sie erhalten ein individuell geplantes Haus, das Ihren persönlichen Vorstellungen und Ansprüchen entspricht – von der architektonischen Idee bis zum kleinsten Detail. Gleichzeitig profitieren Sie von einem verbindlichen Festpreis, einem zugesicherten Fertigstellungstermin und einer zentralen Verantwortung für das gesamte Bauwerk.

Ihr persönlicher Bauleiter koordiniert sämtliche Gewerke und sorgt für einen reibungslosen Ablauf. Sie können sich auf die Entscheidungen konzentrieren, die Ihr Haus zu Ihrem Haus machen – und die Entstehung Ihres individuellen Unikats verfolgen, ohne sich selbst um die Schnittstellen zwischen Planung, Handwerk und Bauablauf kümmern zu müssen.

Seit mehr als 35 Jahren entstehen bei Mollwitz hochwertige, individuell geplante Häuser in den besten Lagen Hamburgs. Häuser, die mehr sind als ein Zuhause: persönliche Lebensräume mit eigenständiger architektonischer Qualität und langfristiger Wertbeständigkeit.