Gütegemeinschaft
Gebäudereinigung e.V.

RAL GÜTEZEICHEN

AUFMASS IN DER GEBÄUDEREINIGUNG



Foto: TonyV3112 @ Shutterstock.com

Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V.
Ausgabe: Oktober 2024

Die technischen Angaben und Empfehlungen dieses Merkblattes beruhen auf dem aktuellen Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Eine Rechtsverbindlichkeit kann daraus nicht abgeleitet werden.



© GGGR, Berlin 2021

Gütegemeinschaft
Gebäudereinigung e.V.

Inhalt

1. Vorbemerkung 4

2. Allgemeingültige Aufmaßregeln in der Gebäudereinigung 5

2.1 Flächenmaß

2.2 Abzüge/Übermessungen

2.3 Ermittlung des Längenmaßes

2.4 Aufmaß von Fenstern, Türen und Trennwänden

2.5 Aufmaß von Fassadenflächen, Trapezblechen, Profilen, Heizkörpern, Gardinen, Vorhängen und textilen Wandbehängen

2.6 Probeflächen

3. 3. Aufmaßprotokoll 10

1. Vorbemerkung

In der Gebäudereinigung werden die Kosten pro Ausführung bzw. pro Monat in nahezu allen Fällen in €/m² angegeben. Das Aufmaß ist deshalb ein Faktor von erheblicher Bedeutung. Ohne die Kenntnis der korrekten Flächenmaße können die Leistungswerte, welche in m²/h ermittelt und angegeben werden, nicht in die Kalkulation einfließen. Eine unbekannte Flächengröße macht die Ermittlung der Kosten genauso unmöglich wie die Unkenntnis der anzusetzenden Leistung oder des zu zahlenden Lohnes.

In der Praxis ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Raumgestaltungen aber auch durch die unterschiedlichen Flächen und die zu reinigenden Gegenstände immer wieder viele Fragen: Sind Einbauten zu übermessen? Wie wird die Fläche einer Fassade mit Trapezblechen gemessen? Oder wird nach Stück oder Quadratmeter abgerechnet?

In den Regelwerken der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) bzw. der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) werden hierzu keine Angaben gemacht. Der Bereich der Gebäudereinigung ist im Teil C der VOB nicht benannt. In der VOL bezieht man sich ebenfalls nicht explizit auf die Gebäudereinigung. Zur Ergänzung der VOB/VOL wurde deshalb vom Bundesinnungsverband die Richtlinie für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk unter Berücksichtigung der Grundsätze aus VOB und VOL herausgegeben.

2. Allgemeingültige Aufmaßregeln in der Gebäudereinigung:

2.1 Flächenmaß

Wie sind Flächen mit Begrenzungen zu behandeln?

2.1.1. Flächen werden in ihrer kompletten Größe ermittelt. Dabei kann die Messung per Zeichnung oder im Objekt mittels geeigneten Messgeräten erfolgen. Flächen mit Begrenzungen werden bis zu den unverputzten/unverkleideten Grenzen gemessen. In Objekten, welche sich nicht mehr im Rohbauzustand befinden, ist dieses jedoch kaum ohne Zerstörung möglich. Die anzunehmende Stärke des Putzes bzw. die der Wandverkleidung werden daher nicht zum Ausbaumaß der Fläche addiert.

Aufmaßermittlung im Rohbauzustand

Bei Rohbauzeichnungen wird die fehlende Stärke des Putzes oder der Wandverkleidung nicht zum Abzug vom Rohbaumaß gebracht. Diese Regelung dient der Gleichbehandlung der ermittelten Maße – ganz gleich, ob nach Zeichnung, Rohbau oder Ausbau. Daher ist es möglich, Flächen bereits im Rohbauzustand zu ermitteln oder sie nach Zeichnung zu bestimmen. Die Praxis zeigt jedoch, dass häufig in der letzten Bauphase noch einmal Wände – gerade im Trockenbau – durch den Auftraggeber versetzt oder ganz entfernt werden. In manchen Fällen erfolgt auch eine Änderung der Nutzung. Daher ist ein Abgleich der (Bau-)Pläne mit dem fertigen Objekt auf jeden Fall zu empfehlen. Gleiches gilt auch für Objekte, die sich bereits länger in der Nutzung befinden. Man kann hier nicht unbedingt davon ausgehen, dass die ursprünglichen Pläne noch in allen Bereichen stimmig sind.

Flächen ohne begrenzte Bauteile

2.1.1. Flächen ohne begrenzende Bauteile werden in ihrer tatsächlichen Größe gemessen. Eine Unterscheidung nach Rohbau- oder Ausbaumaß findet hier nicht statt.

2.2 Abzüge/Übermessungen

Einbauten und Aussparungen

Oftmals befinden sich innerhalb der zu bestimmenden Flächen Einbauten und/oder Aussparungen wie Rohrdurchführungen, Öffnungen oder Pfeiler. Diese werden bis zur Größe von einem Quadratmeter übermessen und bei der Flächenermittlung nicht in Abzug gebracht. Größere Flächen wie Treppenöffnungen dagegen werden berücksichtigt und abgezogen. Bei unbeweglichen Einrichtungsgegenständen wie Einbauschränken findet ein Abzug erst bei mehr als 2,5 Quadratmeter Einzelgröße statt. Einzelne Schränke werden nicht addiert.

Senkrechte Flächen

Bei der Reinigung werden nicht nur die Boden-, sondern auch die senkrechten Flächen berücksichtigt. Dieser Aufwand wird durch das Übermessen ausgeglichen. In Büroräumen o. ä. werden Schreibtische, Sideboards oder Beistelltische nicht zum Abzug gebracht. In diesen Fällen müssen die waagerechten Flächen der Möbel allseitig und soweit zugänglich gereinigt werden. In Summe sind die Fläche des Bodens und die der Möbel zu reinigen. Die Gesamtfläche des Raumes bleibt gleich.

2.3 Ermittlung des Längenmaßes

Erfolgt das Aufmaß nach Längenmaß – wie z. B. bei Rohrleitungen oder Kabelkanälen – wird die Länge in der Mitte der Bauteile bestimmt. Mathematisch ist dieses Vorgehen völlig korrekt und vereinfacht den Messaufwand bei Rohrleitungen erheblich. Die Mittellinie gibt die richtige Länge wieder. Die Streckung bzw. die Stauchung in Kurven muss nicht berücksichtigt werden.
Bei trapezförmigen Räumen kann der Messaufwand durch Messung der Mittelachse ebenfalls erheblich reduziert werden.

2.4 Aufmaß von Fenstern, Türen und Trennwänden

Wie die Flächen mit begrenzen Bauteilen werden auch Flächen von Fenstern, Türen und Trennwänden einseitig nach dem Konstruktionsmaß ermittelt. Gelegentlich ist auch die Rede vom sogenannten „lichten Rohbaumaß“, welches ebenfalls das Konstruktionsmaß beschreibt. Das Aufmaß erfolgt bei Fenstern, Türen und Trennwänden nur von einer Seite – auch wenn die Reinigung zweiseitig erfolgt. Die zweiseitige Reinigung ist immer dann vorgesehen, wenn in der Leistungsbeschreibung nichts anderes vorgegeben ist. Bei Doppelfenstern wird vierseitig gereinigt, jedoch auch nur einseitig gemessen. Der entsprechende Faktor wird dann in der Kalkulation eingebracht.

Beispiel zur Berechnung von Fensterflächen

Einfachfenster:
Gemessen: 2,5 m² → Gereinigt: 2 x 2,5 m² → Berechnet: 1 x 2,5 m²
Doppelfenster:
Gemessen: 2,5 m² → Gereinigt: 4 x 2,5 m² → Berechnet: 2 x 2,5 m²

Wie bei den Flächen (vgl. 2.1.1) wird auch bei Fenstern und Türen keine Putz- oder Wandbehangstärke in Ergänzung oder Abzug gebracht. Somit können die Flächen der Fenster und Türen bereits in der Rohbauphase bzw. per Zeichnung bestimmt werden. Analog zum Vorgehen bei Einbauten (vgl. 2.2) werden Rahmen, Pfosten (senkrechter Anschlag oder Setzholz), Kämpfer (horizontale Unterteilung der Fenster) o. ä. übermessen. Der Anteil der genannten Fensterbauteile an der Gesamtfläche des Fensters ist unerheblich. Die Fläche der Fenster wird also nicht in Glas- und Rahmenfläche unterteilt. Somit ist die Flächenangabe bei der Glasreinigung identisch – egal ob mit oder ohne Rahmen.

2.5 Aufmaß von Fassadenflächen, Trapezblechen, Profilen, Heizkörpern, Gardinen, Vorhängen und textilen Wandbehängen

Fassaden werden in ihrer tatsächlichen Länge und Höhe gemessen. Fensterflächen, die größer als einen Quadratmeter sind, müssen dabei in Abzug gebracht werden. Die Laibungen der Fenster sind dagegen zu berücksichtigen.

Nicht jede Fassade besteht aus einer glatten und unstrukturierten Fläche. So kommt es z. B. bei Fassadenflächen aus trapezförmigen Eloxalelementen teilweise zu erheblichen Massenmehrungen, wenn die Fläche in abgewickelter Länge/Höhe oder in Gebäudelänge/-höhe gemessen wird. Differenzen bis zu 75 Prozent sind keine Seltenheit.

Beispiel zur Berechnung von Fassadenflächen

1 m Fassadenlänge = 1,5 m in Abwicklung → Fassadenlänge x 1,5 = tatsächliche Länge in der zu reinigenden Abwicklung

Der Faktor kann unter Umständen aus Tabellen entnommen werden oder muss vor Ort durch Messen der Vor- und Rücksprünge ermittelt werden.

Jalousien werden einseitig gemessen und in der Abrechnung verdoppelt, da in der Regel Vorder- und Rückseite zu reinigen sind.

Heizkörperflächen

Mit Flächen von Profilen jeglicher Art und Heizkörpern wird wie zuvor beschrieben verfahren. Sind auch hier keine Tabellen vorhanden, wird in Abwicklung bzw. effektiv zu reinigender Fläche gemessen. Alternativ kann ein Leistungswert für Heizkörper per Meter oder Stück ermittelt werden und ein entsprechendes Angebot erfolgen. Eine Beschreibung der Heizkörperart (Platten- oder Rippenheizkörper) sowie ein eventuelles Foto sollten hinzugefügt werden.

Textilien

Bei Gardinen, Vorhängen und textilen Wandbehängen wird nicht in Abwicklung, jedoch in Länge ohne Faltenwurf gemessen. Das heißt, dass der Stoff zum Messen der Fläche geglättet wird. Ohne dieses Vorgehen kann – zum Teil aufgrund der starken Raffung – kein korrekter Wert ermittelt werden.

Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.
RAL GÜTEZEICHEN

2.6 Probeflächen

Unabhängig von der Anzahl, Art und Größe werden Probeflächen bei der Aufmaßermittlung nicht abgezogen. Zwischen der Probefläche und der Gesamtfläche sollen keine optischen Unterschiede auftreten. Deshalb sind die Probeflächen im Rahmen des Auftrages mitzureinigen.

3. Aufmaßprotokoll

Bereits während des Aufmaßes empfiehlt es sich, ein Aufmaßprotokoll zu führen. Dieses kann wie folgt gestaltet sein:

Aufmaßprotokoll für die Unterhaltsreinigung

Objektname: _____

Objektadresse: _____

Datum: _____ Auftraggeber: _____ Auftragnehmer: _____

Pos.	Gebäude	Etage	Raumbezeichnung	Hygienestufe	Raumgruppe	Reinigungshäufigkeit	Bodenbelag	Abmessungen			Bemerkungen / Besonderheiten	geprüft
								Länge	Breite	Fläche		
0001	*A*	*EG*	*Büro 1.1*	*-*	*A*	*3w*	*Nadelfilz*	*5,7*	*3,8*	*21,66*	*1 Schreibtisch*	☑
0002	*A*	*EG*	*WC Herren*	*1*	*F*	*5w*	*Feinsteinzeug*	*3,0*	*4,2*	*12,60*	*Doppelwaschbecken*	☑
…	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…	…

Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.
RAL GÜTEZEICHEN

Kennen Sie schon unsere Merkblattreihe?

In ihren Merkblättern gibt die RAL Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e. V. nützliche Tipps und detaillierte Informationen zu aktuellen und relevanten Themen für die Bereiche Gebäudereinigung und Gebäudedienste.

Bereits erschienen sind die folgenden Merkblätter:

GB.01 Grundlagen der Gefährdungsbeurteilung (April 2015)

ER.02 Ergebnisorientierte Reinigung – ein Vorteil? (April 2013)

LS.01 Ladungssicherung (April 2012)

ER.01 Entlohnung in der Schulhausreinigung – Was ist zu beachten? (Juli 2011)
zusätzlich erschienen:
Berechnungstabelle „Urlaubsanspruch in der Schulreinigung“ sowie die Handhabungshilfe zur Berechnungstabelle „Urlaubsanspruch in der Schulhausreinigung“

V.02 Vorbeuge- und Hygienemaßnahmen zur Verhinderung einer Ausbreitung des EHEC-Erregers (Juni 2011)

HYG.01 Anforderungen an die Hygiene bei der Reinigung und Desinfektion von Flächen in Kliniken und Alten-Pflegeeinrichtungen (Mai 2011)

LZ.02 Durchführung einer Probereinigung zur Ermittlung der Stundenleistung (Mai 2011)

LZ.01 Empfehlung zur Ermittlung von Leistungszahlen in der Gebäudereinigung (Mai 2011)

AM.01 Abfall-Müllsäcke (Juli 2010)

PUR.01 Empfehlung zur Bauschluss- und Grundreinigung von werkseitig versiegelten Linoleumböden (Juni 2010)

AZ.01 Empfehlung zur Arbeitszeiterfassung in der Gebäudereinigung (Oktober 2009)

V.01 Vorbeuge- und Schutzmaßnahmen zur Verhinderung der Schweinegrippe (Oktober 2009)



Aktualisierte Ausgaben

GB.01 Empfehlung zur Grundreinigung und Beschichtung von Bodenbelägen (Februar 2011)

GL.01 Reinigung von vorgespannten ESG- und beschichteten Gläsern im Architekturbereich (April 2010)

TS.01 Trittsicherheit (Februar 2011)

Alle Merkblätter stehen auch für Nichtmitglieder unter www.gggr.de zum Download bereit.



Für Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle
des Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.
zur Verfügung unter:

Gütegemeinschaft
Gebäudereinigung e.V.

Telefon: **+49 (0)30 - 536 70 773**
E-Mail: **info@gggr.de**
Web: **www.gggr.de**

RAL GÜTEZEICHEN

Gütegemeinschaft
Gebäudereinigung e.V.

Herausgeber:
Gütegemeinschaft Gebäudereinigung e.V.
Franz-Ehrlich-Str. 12
D-12489 Berlin

Werden Sie Fan von uns unter
www.facebook.com/guetegemeinschaftgebaeudereinigung

© GGGR, Berlin 2021