

# Konzept „Erste Schritte in Richtung einer Rekommunalisierung der Unterhaltsreinigung“

## 1. Einleitung

Mit Beschluss vom 30.11.1994 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die Reinigung der Schulen nicht mehr durch eigenes Personal, sondern von Reinigungsfirmen ausführen zu lassen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2000 wurde die Verwaltung aufgrund festgestellter Kostenvorteile beauftragt, alle städtischen Reinigungsflächen Zug um Zug in die Fremdreinigung zu überführen. Die Verwaltung setzt diese Beschlüsse sozialverträglich (i.d.R. Ruhestandseintritt) und vergaberechtskonform um. Es erfolgt seit 2020/21 eine sukzessive, gesetzlich gebotene Neuausschreibung der Reinigungsleistungen in den Stadtbezirken – hierzu fasst der Stadtrat Bedarfsbeschlüsse. Im Rahmen des Beschlusses zur 4. Jahresausschreibung wurde im Mai 2024 die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zu erstellen, welche Schritte es in Richtung einer Rekommunalisierung bedarf.

Eine Stellenneuschaffung zur fundierten Prüfung und konzeptionellen Ausarbeitung einer Rekommunalisierung wurde in den letzten Jahren trotz zahlreicher Anträge im Stellenplanverfahren nicht befürwortet.<sup>1</sup> Die folgende Darstellung beschränkt sich daher auf die erfolgskritischen Bausteine zur Rekommunalisierung der Unterhaltsreinigung sowie weitere notwendige Prüfungsschritte und eine grobe Zeitschiene.

Dieses Grobkonzept betrachtet folgende Aspekte nicht:

- Fragen der zukünftigen Personalgewinnung,
- Wirtschaftlichkeitsvergleiche,
- Glasreinigung und Grundreinigung,
- Organisationsstruktur bei vollständiger Rekommunalisierung.

Diese Fragen sind durch externe Beauftragung bzw. nach Durchlaufen einer Testphase mit zunächst zwei Objekten (Variante B) zu beantworten.

Unter Berücksichtigung des Art. 61 Abs. 2 Satz 2 GO<sup>2</sup> muss für die Beurteilung einer Rekommunalisierung ein modernes Reinigungsunternehmen als Maßstab gelten. Nachfolgend wird anhand der Kernkompetenzen eine Ableitung (noch) fehlender Ressourcen dargestellt.

---

<sup>1</sup> 2017 und 2018: Stabstelle Reinigung

2019, 2020, 2021, 2022: Qualitätsmanagement Reinigung (Einführung QM-System und strukturierte Kontrollen)

Ab 2023 wurden aufgrund der wiederholten Nichtberücksichtigung keine Reinigungs-Stellenplananträge mehr gestellt bzw. andere Bedarfe (Hausverwalter für neue Objekte, Unterstützung Vertragsangelegenheiten (Backoffice) und Salto-Administration) höher priorisiert.

<sup>2</sup> „Aufgaben sollen in geeigneten Fällen daraufhin untersucht werden, ob und in welchem Umfang sie durch nichtkommunale Stellen, insbesondere durch private Dritte oder unter Heranziehung Dritter, mindestens ebenso gut erledigt werden können.“

## 2. Notwendige Kernkompetenzen Reinigung

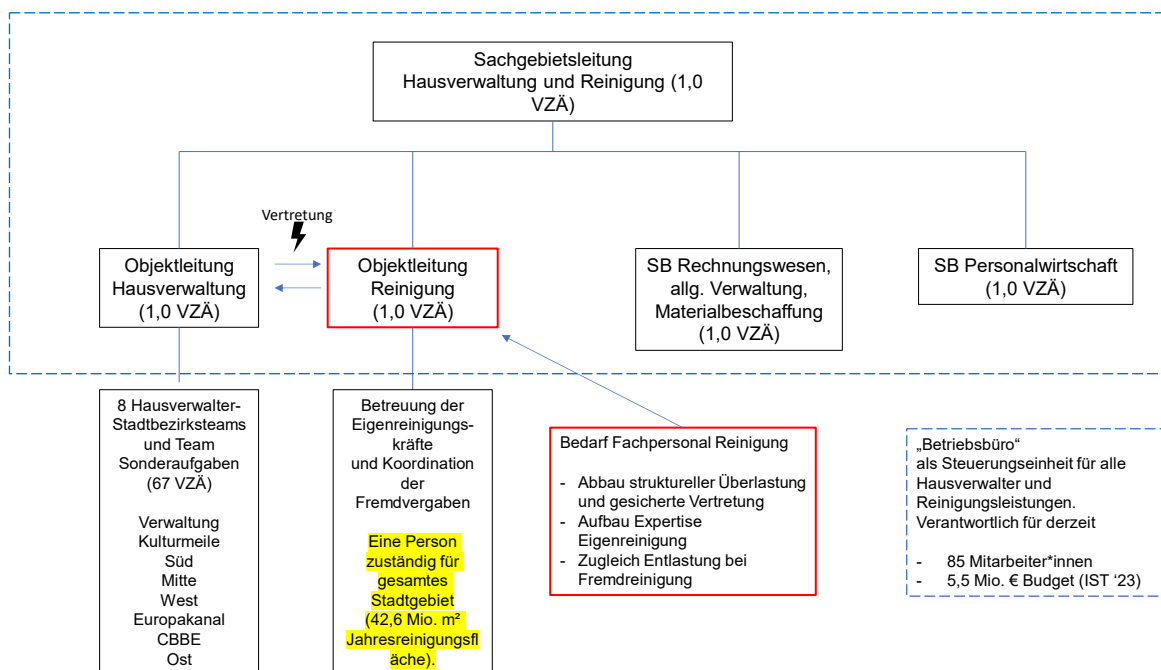
Die Kernkompetenzen eines Reinigungsunternehmens umfassen verschiedene Fähigkeiten und Kenntnisse, die für eine hochwertige und effiziente Dienstleistung im Bereich der Unterhaltsreinigung entscheidend sind. Dazu gehören:

### a. Fachkenntnisse in Reinigungstechniken und -chemie, Nachhaltigkeit und Umweltschutz

**Beispiele:** Ausgebildetes Führungs- und Fachpersonal in ausreichender Zahl, Kenntnis und Offenheit für aktuelle Trends, Nutzung umweltfreundlicher Reinigungsmittel und Reduzierung des Wasserverbrauchs.

**Aktueller Stand:** Das Betriebsbüro ist derzeit personell nicht für eine Rekommunalisierung aufgestellt. Die Objektleitung Reinigung ist für die Abwicklung der Fremdreinigung im gesamten Stadtgebiet zuständig (ca. 120 Objekte mit 297.000 m<sup>2</sup>); in Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größe (durchschnittlich 94.358 m<sup>2</sup> Fremdreinigungsfläche pro Objektleitung)<sup>3</sup> zeigt sich ein quantitativer Mehrbedarf bereits jetzt deutlich. Das bestehende Personal ist stark aus- und im Reinigungsbereich seit Jahren überlastet. Der Aufwand für Koordination und Kontrolle der Fremdreinigung hat sich mit einer größeren Firmenanzahl durch Neuausschreibungen und herausfordernden Rahmenbedingungen der Reinigungsbranche weiter erhöht.

Auch in qualitativer Hinsicht fehlt ausgebildetes Fachpersonal; dies zeigt sich auch an dem Umstand, dass für EU-weite Ausschreibungen externe Fachexpertise beauftragt<sup>4</sup> werden muss.



<sup>3</sup> KGSt-Benchmarking-Bericht 12/2024: Kommunale Gebäudereinigung 2024, Seite 13.

<sup>4</sup> Vier Ausschreibungen von 2020 – 2024, jeweils ca. 25.000 € Beraterleistungen. Durch Einstellung von Fachpersonal kann die Fähigkeitslücke mittelfristig geschlossen werden und eine externe Beauftragung entfallen.

Bezüglich Umweltschutz und Nachhaltigkeit liegen erste Erfahrungen mit nachhaltigen Reinigungsmitteln (Handspülmittel, Geschirrspülmittel) vor, welche einen finanziellen Mehrbedarf von ca. 35 % implizieren. Bei Hygienepapieren hat die Stadt Erlangen einen hohen Nachhaltigkeitsstandard bereits erreicht (ausschließlich Blauer Engel).

**Maßnahmen:** Es ist die Einstellung von Fachpersonal (zeitlich vor Einstellung von Reinigungskräften) notwendig.<sup>5</sup> Benötigt werden Reinigungsmeister\*innen als Objektleitung und anteilig Verwaltungskräfte für Backoffice-tätigkeiten. Für Ausschreibungen von Reinigungsdienstleistungen entfällt dabei mittelfristig die Notwendigkeit von externen Beraterleistungen.

Die heute gesperrten Stellen sind Schritt für Schritt wieder zur Besetzung freizugeben.

Aufgrund der Thematik einer etwaigen Rekommunalisierung der Reinigungsleistungen werden seit 01.01.2017 keine Planstellenanteile mehr eingezogen, sondern stattdessen regelmäßig eine Verwaltungssperre gesetzt und angepasst. Diese Anpassung fand zuletzt mit Vermerk III/11/112-3/PC011 vom 24.10.2024 statt. Derzeit sind noch 11 Personen mit z. T. geringen Stellenanteilen auf der Planstelle 2434000 verortet. Das aktuelle Volumen der Planstellen-Nr. 2434000 beträgt 20,00 VZÄ mit einer Verwaltungssperre in Höhe von 15,47773 VZÄ.

#### b. Qualitätsmanagement und Hygienestandards

**Beispiele:** Einhaltung von Hygienestandards und kontinuierliche Qualitätskontrollen mit dem Ziel, Reinigungsleistungen regelmäßig zu prüfen und zu verbessern.

**Aktueller Stand:** Die städtischen Standards für die Eigenreinigung sind in der Dienstanweisung Innenreinigung mit Stand 2004 festgeschrieben und teilweise inhaltlich überholt. Hierin werden insbesondere die von den Eigenreinigungskräften zu erbringenden Leistungswerte pro Raumgruppe festgelegt (zu reinigende Fläche in m<sup>2</sup> pro Stunde). Die Leistungswerte haben maßgeblich Einfluss auf die Reinigungsqualität und die Arbeitsbedingungen.

Im Rahmen der Kontrolle von Reinigungsleistungen (Eigen- wie Fremdreinigung) sind systematische Qualitätskontrollen ein Schlüssel zu höherer Dienstleistungsqualität. Diese werden derzeit ebenfalls extern beauftragt.

**Maßnahmen:** Die DA Innenreinigung ist zu überarbeiten – insbesondere sind hier die Rahmenbedingungen „guter Reinigung“ zu definieren. Die fachlichen Festlegungen wirken sich unmittelbar auf die zukünftig notwendige Anzahl von Reinigungskräften aus.

Um einen hohen Qualitätsstandard zu erreichen und zu halten (Eigen- wie Fremdreinigung) ist eine Softwareunterstützung einzuführen sowie geschultes Personal zur systematischen Reinigungskontrolle einzusetzen.

---

<sup>5</sup> „Sofern Mischformen in der Gebäudereinigung vorhanden sind, ist zu beachten, dass im Reinigungsmanagement Fachkompetenz sowohl für die Steuerung der Eigen- als auch der Fremdreinigung vorgehalten werden muss. Über alle Vergleichsringe Gebäude ist aktuell ein leichter Trend erkennbar, dass bestehende Eigenreinigungen gestärkt werden oder teilweise auch eine Eigenreinigung bzw. Eigenreinigungsanteile neu aufgebaut werden“ (KGST Benchmark 2024, S. 8)

### c. Effiziente Prozesssteuerung und -optimierung

**Beispiele:** Effiziente Prozesssteuerung und -optimierung: Besonders in größeren Objekten sind effiziente Prozesse entscheidend. Digitale Tools zur Einsatzplanung und Prozessüberwachung (z. B. NFC- oder GPS-Technologie) können hier unterstützen und die Transparenz erhöhen.

**Aktueller Stand:** Derzeit befindet sich keine Gebäudetechnik im Einsatz, die eine rein bedarfsabhängige Reinigung ermöglicht. Flächen werden unabhängig von der tatsächlichen Nutzung im festen Turnus gereinigt.

Die Kontrolle der täglichen Unterhaltsreinigung (zu unterscheiden von systematischen Qualitätskontrollen zur langfristigen Qualitätssicherung) obliegen den Hausverwaltern der jeweiligen Objekte. Mängel, die nicht unmittelbar nachgearbeitet werden können, werden an die Objektleitung Reinigung – meist per E-Mail – gemeldet. Vor-Ort-Termine sowie die zeitnahe Kommunikation mit den Reinigungsfirmen sowie die Nachkontrolle fallen meist parallel vormittags an.

**Maßnahmen:** Im Rahmen von zukünftigen Neubauten und Generalsanierungen ist der Einsatz von Sensortechnik zu prüfen. Eine Softwareunterstützung („Mängelmelder“) sowie eine Front- / Backoffice-Struktur sichern die Reinigungsqualität bei Fremd- wie Eigenreinigung und Fördern zugleich ein Geltend machen von vertraglichen Sanktionsmöglichkeiten (z.B. Rechnerkürzungen bei mangelhafter Leistungserbringung).

### d. Flexibilität und Kundenorientierung

**Beispiele:** Erfolgreiche Reinigungsfirmen passen sich an die spezifischen Bedürfnisse und Zeitpläne ihrer Kunden an und bieten maßgeschneiderte Lösungen, die auch kurzfristige Anpassungen zulassen.

**Aktueller Stand:** Die den eingesetzten Reinigungsfirmen/ -mitarbeiter\*innen zugestandene Reinigungszeiten in den einzelnen Objekten sind derzeit knapp bemessen und liegen meist am frühen Morgen oder am späten Abend.

**Maßnahmen:** Zur Schaffung guter Arbeitsbedingungen und Erschließung bislang ungenutzter Potentiale muss ein Umdenken in Richtung Tagesreinigung stattfinden.

Tagesreinigung bedeutet, dass die Reinigungskräfte sichtbar gemacht und in den Tagesablauf integriert werden. Dadurch wird die Rücksichtnahme auf die Reinigungskraft und die Wertschätzung der Reinigung und des Berufes durch die Mitarbeitenden (und Schüler\*innen – je nach Einsatzbereich) gesteigert. Die Sichtbarkeit hat auch positive Auswirkungen auf die Reinigungsqualität, woraus ein Rückgang von Nutzerbeschwerden folgt. Auch auf individuelle Bedürfnisse der Mitarbeitenden kann besser eingegangen werden.

Des Weiteren kann bei einer Tagesreinigung schneller auf Spontanverschmutzungen reagiert werden. Durch die sozialverträglichen Arbeitszeiten ist mit höher qualifiziertem Reinigungspersonal zu rechnen, da aus der höheren Arbeitszufriedenheit und Motivation der Reinigungskräfte eine geringere Fluktuation folgt. Außerdem kann durch die Reinigung am Tag Energie für Beleuchtung und Klimatisierung bzw. Heizung eingespart werden, wodurch die Betriebskosten gesenkt werden können und gleichzeitig auch der ökologische Fußabdruck verbessert werden kann. Zusätzlich wird auch das Schlüsselmanagement

vereinfacht, da keine gesonderten Vorkehrungen für den Zugang zu den Gebäuden für die Reinigungskräfte getroffen werden müssen.

Ein Umdenken müsste dahingehend stattfinden, dass die Reinigungskraft gesehen wird bzw. ein Gesicht bekommt und während der „normalen“ Arbeitszeiten reinigt und nicht erst nach Feierabend der Mitarbeitenden. Somit müssen gegebenenfalls auch kurze Störungen durch die Reinigungskraft in Kauf genommen werden.

Im Rahmen der Vergabe der Reinigungsleistungen für den KuBiC wird die Tagesreinigung dort ab Sommer 2025 erprobt und erste Erfahrungen gesammelt.

#### e. Geschultes und motiviertes Personal sowie technische Unterstützung

**Beispiele:** Regelmäßige Schulungen und ein transparentes Arbeitsumfeld für Mitarbeiter sind essenziell, um eine hohe Arbeitsqualität zu sichern und Personalfuktuation zu verringern. Reinigung ist körperliche Arbeit; die Reinigungsbranche hat die höchsten Krankheitsquoten aller Branchen.<sup>6</sup>

**Aktueller Stand:** Die aktuellen Krankheitszeiten der verbliebenen Eigenreinigungskräfte betragen in Erlangen (ohne Langzeiterkrankte) durchschnittlich 47 Kalendertage (Nov. 2023 – Okt. 2024). Dies lässt sich nur z.T. mit dem Durchschnittsalter (58,5 Jahre) erklären. Vielmehr ist dieser Umstand der herausfordernden körperlichen Reinigungsarbeit geschuldet.

**Maßnahmen:** Die Krankheitszahlen zeigen, wie wichtig Maßnahmen zum „Gesund alt werden bei der Stadt Erlangen“ einerseits und andererseits eine nachhaltige Organisation von Krankheitsvertretungen bei einer Rekommunalisierung sind. Eigenreinigungskräfte müssen technisch unterstützt werden, um schwere körperliche Arbeiten und monotone Bewegungsabläufe zu reduzieren; es ist der unterstützende Einsatz von Robotik vorzusehen.

Beim Einsatz von Robotik bei der Reinigung werden Roboter unterstützend tätig, beispielsweise beim Saugen oder Wischen. Dadurch können Zeit und somit auch Personalkosten eingespart werden. Die dennoch eingesetzten Fachkräfte werden entlastet, da die schweren bzw. anstrengenden körperlichen Arbeiten von einem Roboter übernommen werden. Durch die Reduzierung der körperlichen Arbeit müsste folglich auch die Anzahl der Krankheitstage, die aus dieser Art der Arbeit resultieren, zurückgehen.

Durch den Einsatz von Robotik ist die Qualität der Reinigung gleichbleibend und stärker unabhängig von Krankheits- und Urlaubswellen der Reinigungskräfte. Auch in Anbetracht des Fachkräftemangels erscheint Robotik als Unterstützung der Reinigungskräfte sinnvoll.

---

<sup>6</sup> Nach Mitteilung der Betriebskrankenkassen Landesverband Bayern vom 07.12.2022 „führt“ die Reinigungsbranchen mit 27 Fehltagen (Kalendertage). Eine Auswertung unter Vergleichskommunen ergibt durchschnittlich 19 Fehltage (Werktage) bei einem Durchschnittsalter von 52,9 Jahren.

Trotz anfänglich notwendiger Investitionskosten<sup>7</sup>, können bei der Nutzung auch für Wasser und Reinigungsmittel Kosten gespart werden und dadurch der ökologische Fußabdruck verringert werden.

Die Reinigungsroboter können teilautonom arbeiten und daher teilweise auch zu Zeiten eingesetzt werden, in denen kein Personal anwesend ist. Daraus resultieren für Reinigungskräfte sozialverträglichere Arbeitszeiten, die den Job wiederum attraktiver machen und dem Fachkräftemangel entgegenwirken.

### 3. Zeitlicher Zusammenhang der Maßnahmen

Nachfolgend wird anhand eines groben Zeitstrahls die zeitliche Abfolge der genannten Maßnahmen dargestellt. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage wird differenziert in zwei Varianten.

#### **Variante A („kleine Schritte“)**

- Erhebliche strukturelle Verbesserungen in der Fremdleistungsabwicklung und gleichzeitig Kompetenzaufbau für die weiteren Schritte zur Rekommunalisierung.

#### **Variante B („große Schritte“)**

- Konkreter Fahrplan zur Rekommunalisierung der Unterhaltsreinigung in zwei Gebäuden (Verwaltung und Schule). Erneute Beschlussfassung unter Berücksichtigung der gewonnenen Erfahrungen.

---

<sup>7</sup> Investitionskosten für einen professionellen, geeigneten Wisch-/Saugroboter ca. 15.000 €, welche sich nach Herstellerangaben am Ende des ersten Einsatzjahres bei zwei Akkuladungen/ Tag amortisiert haben.

# Zeitliche Abfolge der Maßnahmen

