

# Real Digital Leader

In Real Estate

Facility-Management und  
Workplace-Management



# adidas

# Real Digital Leader

## In Real Estate, Facility- und Workplace-Management

No 01: *Christopher Hofmann, adidas*

Im Jahr 1949 gründete Adi Dassler in Herzogenaurach mit 47 Mitarbeitern die „Adi Dassler adidas Sportschuhfabrik“. Heute, im Jahr 2019, befindet sich nur wenige Kilometer des mittelfränkischen Örtchens der Campus eines der wohl innovativsten und modernsten Headquarters weltweit. Vom Parkhaus kommend gelangt man über eine breite rote Tartanbahn zum neuen Hauptgebäude. Fußabdrücke von Wertsportlern aller Disziplinen zieren den Boden des Weges und die Fassade erinnert an die futuristische Sohle eines Sportschuhs. Im Foyer heißt das Unternehmen seine Besucher in einer weiten Halle willkommen.



Von hier steuert eines der bekanntesten Markenunternehmen seine über 57.000 Mitarbeiter/innen in der ganzen Welt. Es gibt viele weitere strategisch wichtige Standorte, u.a. in Amsterdam, Boston, Hong Kong, Panama, Portland und Shanghai. adidas, bestehend aus den Marken adidas und Reebok, verkaufte 2018 über 900 Millionen Produkte. Bei einem Umsatz von 22 Milliarden Euro belief sich der Gewinn auf 1,7 Milliarden Euro.

Der Campus bei Herzogenaurach besteht aus vielen Gebäuden und bietet Platz für 7.000 Mitarbeiter/innen. Ein Teil lenkt die weltweiten Geschäfte, ein anderer entwirft und designt die Sportartikel von morgen. Trends für die ganze Branche entstehen hier. Mit 153 Millionen Euro



Jahresetat forscht das Unternehmen an Materialien und neuen Produkten. Die Mitglieder der Projekte kommen von den Standorten aus aller Welt. Sie bleiben oft nur einige Monate und immer wieder wechseln die projektorientierten Teams. Aus über 100 Nationen kommen die Mitarbeiter – verbunden mit einer Unternehmenskultur, die drei „Cs“ großschreibt:

CONFIDENCE,  
COLLABORATION,  
CREATIVITY.

Jedes Gebäude auf dem Campus ist individuell. Es gibt weite, hohe und helle Lichthöfe, gläserne Meeting Rooms und Cubes zum Telefonieren. Cafés, Treffpunkte, Bänke und Rückzugsräume in allen Farben und Stilarten laden zum Verweilen ein. Die Kantinen bieten internationale Küche in einer vielsprachigen akustischen Kulisse. Sogar Kindergärten, Klettertürme, Indoor-Laufstrecken und

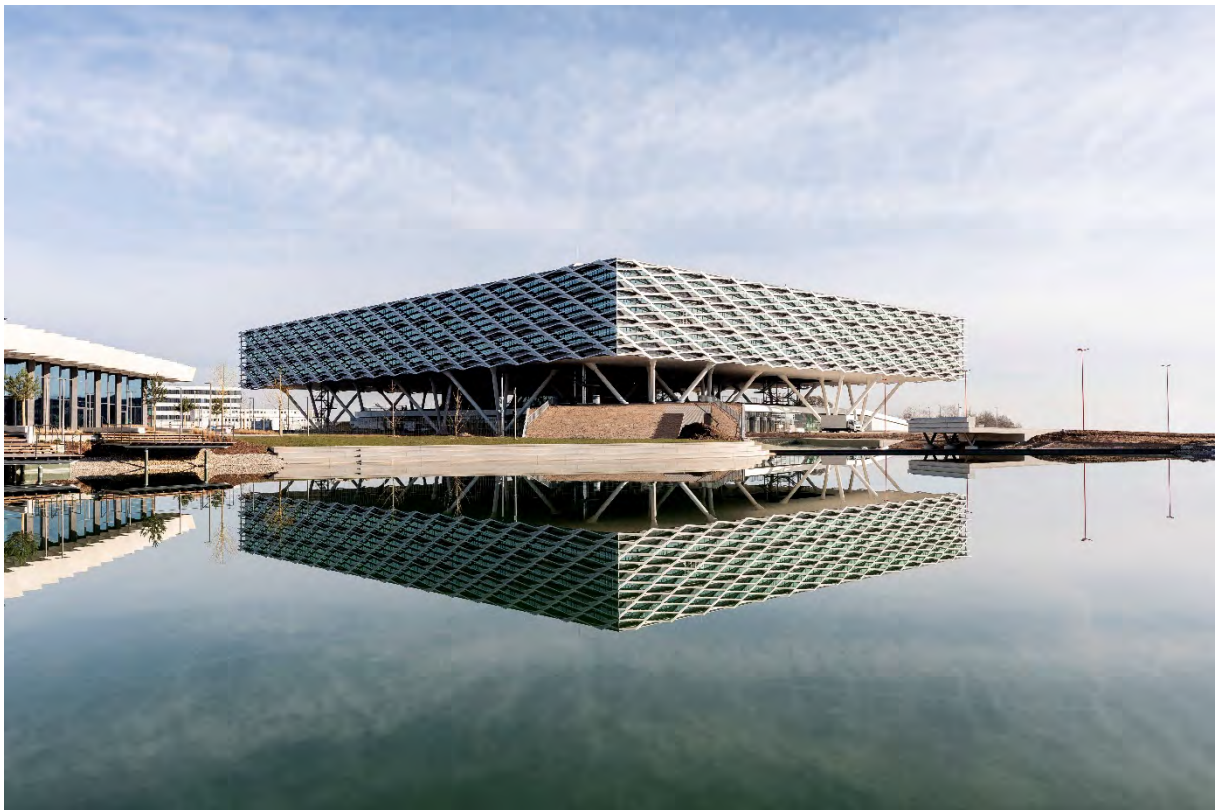
Mutter-Kind-Räume finden sich hier. Zwischen den Gebäuden sind farbige Laufwege, Wiesen und Wasserbecken angelegt. Eine beeindruckende Hall of Fame, Muster-Stores und Arenen ergänzen den Campus. Die Immobilien und deren Management passen sich den Anforderungen der Mitarbeiter/innen an – und nicht umgekehrt.

### **Die strategische Basis für FM von adidas lautet: Workplace-Management!**

„Unsere Aufgabe ist es, jedem Angestellten bei adidas und auch allen projektbezogenen externen Mitarbeitern eine ideale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, aus der heraus sie mit ihrem Einsatz das optimale Ergebnis für sich und für den Unternehmenserfolg beitragen können – überall dort, wo adidas weltweit agiert“, beschreibt Christopher Hofmann seine Herausforderungen und die seines Teams. „Das gilt für das gesamte Immobilien-Portfolio - ganz gleich, ob Bürogebäude, Distributionszentren, Lager, Stores, Showrooms oder Fabriken – weltweit. Einige Mitarbeiter arbeiten im konventionellen Arbeitsplatzmodell und haben feste Plätze. Während der nächsten Monate und Jahre werden diese zum neuen Konzept umgebaut, welches bereits teilweise praktiziert wird: Die Mitarbeiter haben keinen festen Arbeitsplatz, keine Abteilungen eigene Räume, kein Projektteam seinen eigenen Meeting Room. Aber jeder

trifft an jeder Stelle auf dem Campus eine einheitliche technische Infrastruktur an, in der er sich sofort zurechtfindet. Die Vision ist, genau dieses Konzept jedem weltweit zu bieten.“

Christopher Hofmann ist Senior Manager Workplace Strategy in der Abteilung *Global Workplaces*, Bereich *Human Resources*. Seit 2013 arbeitet der gelernte Mechatroniker bei adidas, zunächst in der Operativen der damaligen Abteilung *Corporate Facility & Services*. Herr Hofmann verfügt über verschiedene Fachwirtausbildungen, wie etwa der für Facility- und Gebäudemanagement der GEFMA. Zusätzliche Erfahrungen bringt er aus seinen Lehr- und Prüftätigkeiten bei der IHK mit. Hauptsächlich hat er Abschlussprüfungen durchgeführt und abgenommen. Hinzu kamen viele Jahre Lehrtätigkeiten für diverse Akademien, wie BfZ und DAA. In der Abteilung *Corporate Facility & Services*, die damals noch in den Bereich *Finance* gehörte, war er für die Betreiberverantwortung zuständig. Effizienzsteigerung und Einsparungen standen im Vordergrund. Mit der Verlagerung in den Bereich *Human Resources* änderte sich auch der strategische Schwerpunkt im Facility Management: „Heute stehen die Zufriedenheiten der Mitarbeiter im Vordergrund. Natürlich müssen die Lüftungsanlagen auch weiterhin funktionieren, die Aufzüge gewartet oder die Reinigungen durchgeführt werden. Das aber läuft alles im Hintergrund, das haben wir systematisch im Griff. Vielmehr kommt es darauf an, den Mitarbeitern die Atmosphäre und die Freiheiten zu geben, die sie für sich benötigen, um ihre Produktivität zu steigern – agil, flexibel und mobil. Natürlich möchten wir auch, dass unsere Mitarbeiter Spaß an der Arbeit haben und die Kreativität fördern. Wir arbeiten ständig daran, attraktiver zu werden und neue Talente zu finden und zu fördern.“ ARCHIBUS trägt einen entscheidenden Teil dazu bei, dass diese Abläufe im Hintergrund funktionieren und sich die Mitarbeiter voll und ganz auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren können.



## **Die Immobilien werden um die Mitarbeiter herum betrieben - und nicht umgekehrt!**

2013 entschied man sich für ein CAFM-System, um den Anforderungen der Betreiberverantwortung gerecht zu werden und die Compliance sicherstellen zu können.

„In jener Zeit hatten wir eine Reihe von Audits. Die Zertifikatoren stellten schnell fest, dass wir die Vorgaben der Betreiberverantwortung nicht vollständig nachweisen konnten. Die Dokumentation von prüf- und wartungspflichtigen Anlagen war lückenhaft oder nicht in erforderliche Maße vorhanden. Waren aber Daten da, so waren diese in unterschiedlichster Form gespeichert. Ein großer Teil bestand sogar aus einer unübersichtlichen Sammlung von Papierkram. Zugegeben: Wir hatten einfach keinen Überblick in der Instandhaltung.“

Es folgten sechs Monate Recherche und Vorbereitungen zur Auswahl eines geeigneten CAFM-Systems und dann die Ausschreibung. Daraus ging ARCHIBUS als Sieger hervor. „Wie so oft, waren es auch hier eine Reihe von Gründen, die dafür den Ausschlag gaben. Eine bedeutende Voraussetzung war für uns ja die Notwendigkeit, das Datenmodell analog zur Struktur von REG-IS anpassen zu können. ARCHIBUS konnte dem entsprechen. Ausschlaggebend aber war insbesondere unser Blick auf den geplanten sukzessiven Rollout auf die anderen Standorte und Länder. Das CAFM von ARCHIBUS versteht alle Sprachen – und auch Währungen. Und insbesondere punktete es auch mit der Tatsache, dass die eigene internationale Struktur von ARCHIBUS recht ähnlich zu der ist, mit der adidas weltweit aufgestellt ist.“

Mit der Einführung von ARCHIBUS kam die Transparenz. Denn das System lässt sich perfekt in die Unternehmensstruktur eingliedern und den individuellen Anforderungen anpassen. Mit ARCHIBUS konnten die großen Herausforderungen angepackt werden: „Wir mussten uns nun einen Überblick über die Datenlage verschaffen“, berichtet Christopher Hofmann. „Da waren einerseits Anlagenlisten, die waren 1000 Seiten dick, weil da bis zur Schraube alles erfasst und inventarisiert war. Andere waren nur auf wenige Bauteile begrenzt. Und über viele hatten wir 0,0 Informationen. Es fehlte ein einheitlicher Firmenstandard.“

Der Campus in Herzogenaurach wuchs über einen Zeitraum von 20 Jahren. Man orientierte sich an der Strategie, die Mitarbeiter/innen zusammenzubringen, die vorher an vielen verschiedenen Orten arbeiteten – wie anders soll eine gemeinschaftliche Arbeitsweise effizient funktionieren? Dennoch wurde jedes Gebäude einzeln entwickelt, geplant und gebaut. Und mit jedem fertiggestellten Gebäude bekam das verantwortliche Facility Management eine neue Liste mit Dienstleistern. Auch die IT-Systeme und die Ausstattungen unterscheiden sich. Die aktuellen CAD-Pläne verwässerten teilweise schon während der Ausführungsphase. Spätestens im Betrieb wurden bauliche Änderungen vorgenommen und nicht im CAD-Plan erfasst. Oftmals betraf das nur Kleinigkeiten, aber in der Summe wusste man später nicht mehr, ob die Pläne und Daten noch stimmten. Man konnte den Daten nicht mehr trauen und pflegte diese nur noch unzulänglich.

Verschiedene Architekten und Firmen betreuten unterschiedliche Bauprojekte. Das führte im Ergebnis zu vier verschiedenen Systemen für die Gebäudeleittechnik, allein hier am Standort. Man hatte schließlich 270 unterschiedliche IT-Systeme im Einsatz.



„Das haben wir heute größtenteils konsolidiert. In ARCHIBUS haben wir die Aufnahme von Anlagen konsequent an der Betreiberverantwortung ausgerichtet. Da sind nur noch die erfasst, die auch wirklich zu managen bzw. zu warten sind. Die Entscheidung über die Attribut-Level haben wir ebenfalls an den Prüfpflichten orientiert.“

Christopher Hofmann selbst war es, der das System seinerzeit live schaltete: „Wir waren zunächst mit dem Assetmanagement und der Instandhaltung an den Start gegangen. Denn schließlich war die Einhaltung der Betreiberpflichten ja unsere ursächliche Motivation. Wir brauchten den systematischen Überblick zum technischen Inventar. Heute würde ich jedoch mit dem Portfoliomanagement beginnen und mit dem Flächenmanagement, denn wir brauchten dazu ja auch die Gebäude.“ So war man gezwungen, mit einem Interim-Projekt und -Team dieses parallel mit zu organisieren: Räume und Flächen nach DIN 277 als Voraussetzung für die Instandhaltung. Eine Anlage ist schnell erfasst, nicht aber die Flächen.

„Heute beinhaltet ARCHIBUS die ganze adidas-Welt mit jedem einzelnen Standort. Im Portfoliomodul befinden sich alle Gebäude inklusive Quadratmeter, Mitarbeiterkapazitäten usw. im Asset Bereich und viele Anlagen. Etwa 400 Anwender arbeiten mit ARCHIBUS, wobei die meisten von ihnen am Headquarter ansässig sind: ca. 150 Mitarbeiter arbeiten allein in meiner Abteilung mit der Software. An vielen Standorten haben wir aber ausschließlich externe Dienstleister im Einsatz. Diese werden ebenfalls von hier und teilweise mittels ARCHIBUS gesteuert.“

**„Die ganze Welt in ARCHIBUS. Damit steuern wir unsere Dienstleister überall.“**

Die eigene IT-Abteilung leitete die Einführung. Dann übernahm die Abteilung *Workplace Strategy* von Christopher Hofmann das Projekt. Weitere Abteilungen, wie *Employee Experience*, die für Changemanagement und Kommunikation zuständig sind, wurden eingebunden. Ebenso das strategische Flächenmanagement. Zusammen bilden sie *Global Workplaces* unter der Leitung von *Human Relations* von adidas. Heute wird vieles, was mit Gebäudemanagement zu tun hat, erfolgreich in und mittels ARCHIBUS gesteuert. Davon getrennt und weiterhin von *Finance* geführt, ist die Abteilung *Corporate Real Estate*. Sie ist zuständig für das Lease Management. Für die Stores verantwortlich ist die Abteilung *Retail*

*Real Estate*, die mit ARCHIBUS arbeitet und es vor allem für das Projektmanagement nutzt: Änderungen im Shop-Bereich, wie Neueröffnungen, Umbauten oder auch Schließungen werden mit ARCHIBUS organisiert und realisiert.

adidas wächst sehr schnell. Weitere Verdichtungen, Umzüge oder Neubaumaßnahmen erfolgen aufgrund notwendiger Kapazitäten für neue Mitarbeiter. Diese werden als Planstellen mittels SAP gemanagt. Die Zukunftsplanung mit Forecasts entsteht in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen aus der HR. Einheitliche Standards dienen heute als Grundlage für künftige Neubauten. Die Architekten kennen etwa die konkreten Anlagenlisten und die entwickelten CAD-Standards, Vorgaben und Qualitätsanforderungen, die dann geprüft, ggf. bemängelt und auch nachgefordert werden. „Mittels der Belegungsplanung in ARCHIBUS ermitteln wir etwa auch, wo noch Fläche und Raum vorhanden sind. Über eine der Schnittstellen zwischen SAP und ARCHIBUS erfolgt das Reporting. Hier am Headquarter fanden früher ca. 600 Umzugs- bzw. Umbauprojekte für über 6.000 Mitarbeiter statt - pro Jahr. Wir nutzen ARCHIBUS immer noch für das Umzugsmanagement und setzen parallel auf die Methoden einer globalen Workplace-Management Strategie: ARCHIBUS CAFM mit integriertem IWMS.“



### **Keine Umzüge/Umbauten: Workplace-Management = 20% Flächenverdichtung**

2016 kam die große Änderung: „adidas wächst schneller, als man das mit Neubauten oder mit Anmietungen auffangen kann. Und auch weiterhin ist uns bedeutend, die relevanten Mitarbeiter hier am Campus zu haben. Collaboration ist maßgeblich für unsere Kultur des Zusammenarbeitens. Darüber hinaus waren die geplanten Rollouts und die Integration von neuen globalen Standards (ISO statt DIN) wichtig für uns. Das Upgrade auf die ARCHIBUS V.23 in 2016 bot dazu die erforderliche IT-Unterstützung. Die Nutzerzufriedenheit kam noch mehr in den Vordergrund. Das Funktionale, Operative war erleichtert und weiter automatisiert. Und damit stieg auch der Stellenwert von ARCHIBUS weiter an.“

Ein Teil der ARCHIBUS-Module konnte enger gefasst werden. Durch die verbesserte Datenlage konnte man einen ganzen Teil der operativen Prozesse an Dienstleister abgeben. Ein Dienstleister übernahm allein vom Standort in Herzogenaurach über 350 Wartungsverträge. Alle relevanten Daten sind im System und adidas hat die Kontrolle und die Übersicht über die eigenen Daten. „Gleichzeitig haben wir mehr in die strategischen Bereiche intensiviert. Jetzt nutzen die Anwender die Dashboards und benutzerfreundliche Homepage-Views von ARCHIBUS. Ein individueller View für den Einzelnen mit eigener Homepage im System, und er hat alle Informationen, die er braucht, auf einen Blick. Das gilt übrigens nicht nur für die operativen FM-ler, sondern auch für die Vorgesetzten. Der Einzelne kann eigenverantwortlicher und dezentraler handeln und arbeiten, die Dienstleister können gezielter gesteuert, Entscheidungen genauer getroffen und unsere Strategien vorausschauender geplant werden.“

ARCHIBUS ist zum strategischen System geworden, in dem einerseits das internationale Reporting erfolgt und aus dem andererseits die exakten Informationen in das zentrale adidas-Reportsystem geliefert werden.“

**„ARCHIBUS ist ein strategisches System für adidas: International!“**

Mit ARCHIBUS hat adidas eine vielseitig einsetzbare Software, die zahlreiche Lösungen gleichzeitig zur Verfügung stellt. Verschiedene Abteilungen nutzen es für unterschiedliche Bereiche: Projekt- oder Umzugsmanagement, systematische Datenpflege und Belegungsmanagement. Auf Grundlage von Forecasts und Reportings können wichtige Entscheidungen für die Zukunft getroffen werden. Dabei lässt es sich an die individuellen Anforderungen anpassen, der Unternehmensstrategie und den -zielen folgend. Beständige Weiterentwicklung und Verbesserungen von ARCHIBUS sichern aktuelle Standards und zukunftsorientierte Neuerungen. Alte und neue Herausforderungen werden mit der Software gemeistert.

Die Entwicklungen gehen weiter und die Anforderungen an das Workplace-Management wachsen. „ARCHIBUS hat immer früh auf Trends in der Branche reagiert und dann selbst Trends in der IT gesetzt. Die im März 2019 herausgegebene V.24 geht nochmal einen innovativen Schritt weiter. Die Fusion von ARCHIBUS Inc. mit der Serraview, als cloud-basierten Anbieter von Workforce Enablement Ende 2018 war da eine strategische Entscheidung, die wir hier in Herzogenaurach sehr begrüßt haben.“



Christopher Hofmann  
adidas  
WORKPLACES.  
WORKPLACE STRATEGY  
LinkedIn: <https://de.linkedin.com/in/christopher-hofmann-a2b48191>



Video zu  
Workspace & adidas GLOBAL



Christian Kaiser  
ARCHIBUS  
Verantwortlicher  
Projektleiter und  
Geschäftsführer



# ARCHIBUS® CAFM und IWMS

Software & Consulting für das digitale Management  
von Immobilien, Anlagen und Workplace vom  
Weltmarktführer



Die **ARCHIBUS Solutions Centers Germany GmbH** ist exklusiver Consulting-Partner des weltweit führenden Anbieters für CAFM und IWMS, ARCHIBUS Inc. Hervorgegangen aus der CAD-Sparte steht das Saarbrücker Beratungshaus für Kompetenz und Erfahrung aus über 25 Jahren Consulting in Real Estate und Facility Management sowie Workplace-Management und Implementierung von IT-Projekten entlang des gesamten Immobilien Lebenszyklusmanagements. Mit ihrer Kombination aus führender IT, Kompetenz für das strategische Management von Immobilien, Workplace und technischen Anlagen sowie ihrer Leidenschaft für Qualität und exzellentes Projektmanagement macht **ARCHIBUS** den Unterschied im deutschsprachigen Markt. Manager mittelständischer Unternehmen und international agierender Konzerne treffen ihre strategischen und operativen Entscheidungen mit Hilfe von **ARCHIBUS**, etwa wenn es um Maximierung von Nutzung, Effizienz und Gewinn; Sicherung von Compliance oder Zugang zu neuesten Technologien, wie IoT, KI, Sensoric oder BIM geht.

## **ARCHIBUS Solution Centers Germany GmbH**

Waldstraße 46

66113 Saarbrücken

T. +49 (0) 681 99 27 89-0

E. [info@archibus-fm.de](mailto:info@archibus-fm.de)

W. [www.archibus-fm.de](http://www.archibus-fm.de)