



CBS STUDENT HOUSE

NYT STUDENTERHUS VED COPENHAGEN BUSINESS SCHOOL



INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING s.5

BAGGRUND - FORMÅL MED PROJEKT - MÅL s.6

PROJEKTET s.8

FREDERIKSBERG - DE STUDERENDE OG BYEN s.18

BÆREDYGTIGHED s.20

OMRÅDEANALYSE s.22

BYGNINGSANALYSE OG BYGNINGENS EGNETHED TIL STUDENTERHUS s.24

BYGNINGSBESKRIVELSE s.30

BUDGET -DONATION -EJERSKAB OG DRIFT s.31

BILAG





INDLEDNING

Verden er under forandring. Vores samfund ændrer sig og fremtidens komplekse udfordringer kræver intelligente og innovative løsninger. Studerende spiller en afgørende rolle i formuleringen af de løsninger. De skal klædes på i løbet af deres studietid så de har redskaberne, rammerne og ambitionerne til at tage fremtidens udfordringer op. Og på den måde skabe en bedre verden i morgen end i dag.

Copenhagen Business School (CBS) er Nordens førende Business School og blandt verdens største og mest anerkendte uddannelsesinstitutioner indenfor samfundsvidenskab og business.

CBS har flotte og funktionelle campusområder. Det har skabt rammer for undervisning af høj kvalitet og været medvirkende til et stadigt voksende antal studerende, særligt internationale studerende. Men det har også betydet, at alle lokaler bruges intensivt til undervisning, og at der nu mangler et samlingssted for de mange studerende.

Derfor ønsker vi, studerende på CBS, at skabe et visionært, væsentligt og engagerende studentarhus. Det skal være et hus som inviterer samfundet

ANBEFALING AF REKTOR

" Jeg giver min fulde opbakning til de ' studerendes projekt, om at skabe et studentarhus tæt på Solbjerg Campus. CBS vokser markant i disse år, og der er i høj grad brug for mere plads til studenteraktiviteter der kan understøtte de studerendes virkelyst, innovation og høje engagement." CBS har en bygningsmasse af høj standard og studentarhuset skal ses klart i forlængelse heraf. Jeg kan derfor på vegne af CBS kun give min varmeste anbefaling. **"**



ind i de studerendes hverdag og de studerende ud i samfundet. Et sted som kan skabe rammerne for udviklingen af fremtidens sociale entreprenører og erhvervsledere. Hvor visioner og ideer testes og gives liv, og udnytter potentialet blandt de 20.000 CBS studerende. Huset skal være et vindue til fortiden og skal forankre CBS i Hovedstadens historie og DNA, og samtidigt vise vejen frem.

Huset skal invitere til møder studerende i mellem, og vi studerende kan invitere til møder mellem de studerende og omverdenen. Et sted, hvor kreative og sociale rum udfordrer vanetænkningen og hvor nye ideer kan opstå.

Huset skal være et knudepunkt for både nationale og internationale studerende, der samtidigt kan fungere som centralt modtagecenter og "One stop shop" for de internationale studerende, når de kommer til Danmark. Det skal fungere som studenterklub både i dag- og aften timerne og rumme bl.a. cafe og festlokaler, muligheder for afholdelse af konferencer, erhvervsrettede tiltag og studenterpolitiske aktiviteter. Kort fortalt; et mødested for både nationale og internationale studerende, et fagligt og socialt samlingspunkt for de tre campusområder, et innovations- og visions center og det bedste minde studerende forlader CBS med.

Arkitektonisk og funktionelt skal CBS studentarhus være visionært. Arkitekturen og indretningen skal vise, at nye løsninger på fremtidens udfordringer kan rummes i historiske rammer. Huset skal indrettes med et ideal om fremtidens handlekraftige, kreative, internationalt beviste og selvstændige handelsstuderende, der forholder sig aktivt og konstruktivt til den virkelighed, som vi lever i.

Statens ejendomsselskab Freja Ejendomme har udbudt det tidligere domhus, der senest har huset Frederiksberg Politistation, opført i 1920. Ejendommen er tegnet af arkitekt Hack Kampmann. Ejendommen ligger ideelt i forhold til CBS, og vil give styrke til det sociale og faglige studentermiljø på CBS. Derfor ønsker vi at erhverve, omdanne og drive ejendommen som studentarhus.

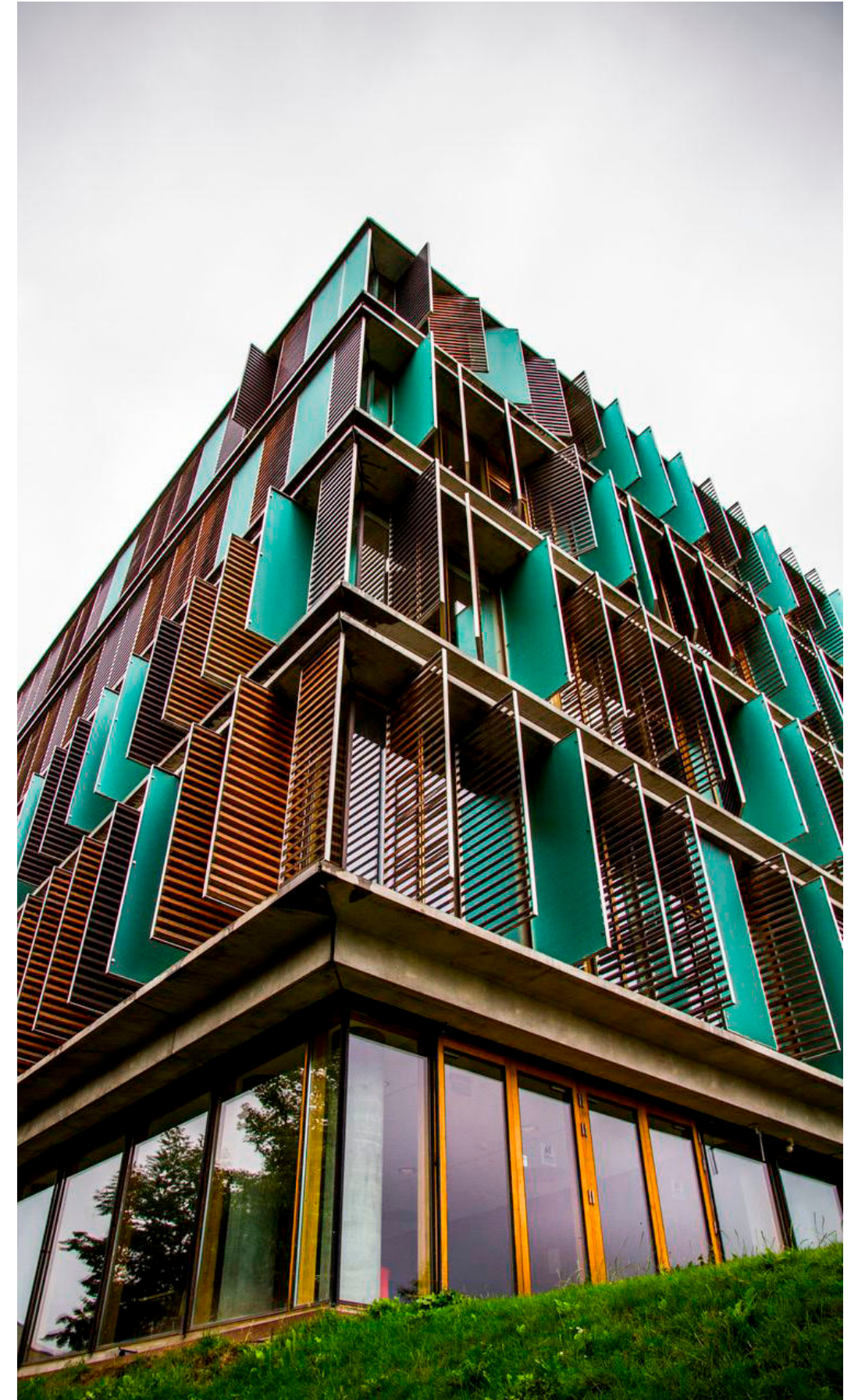
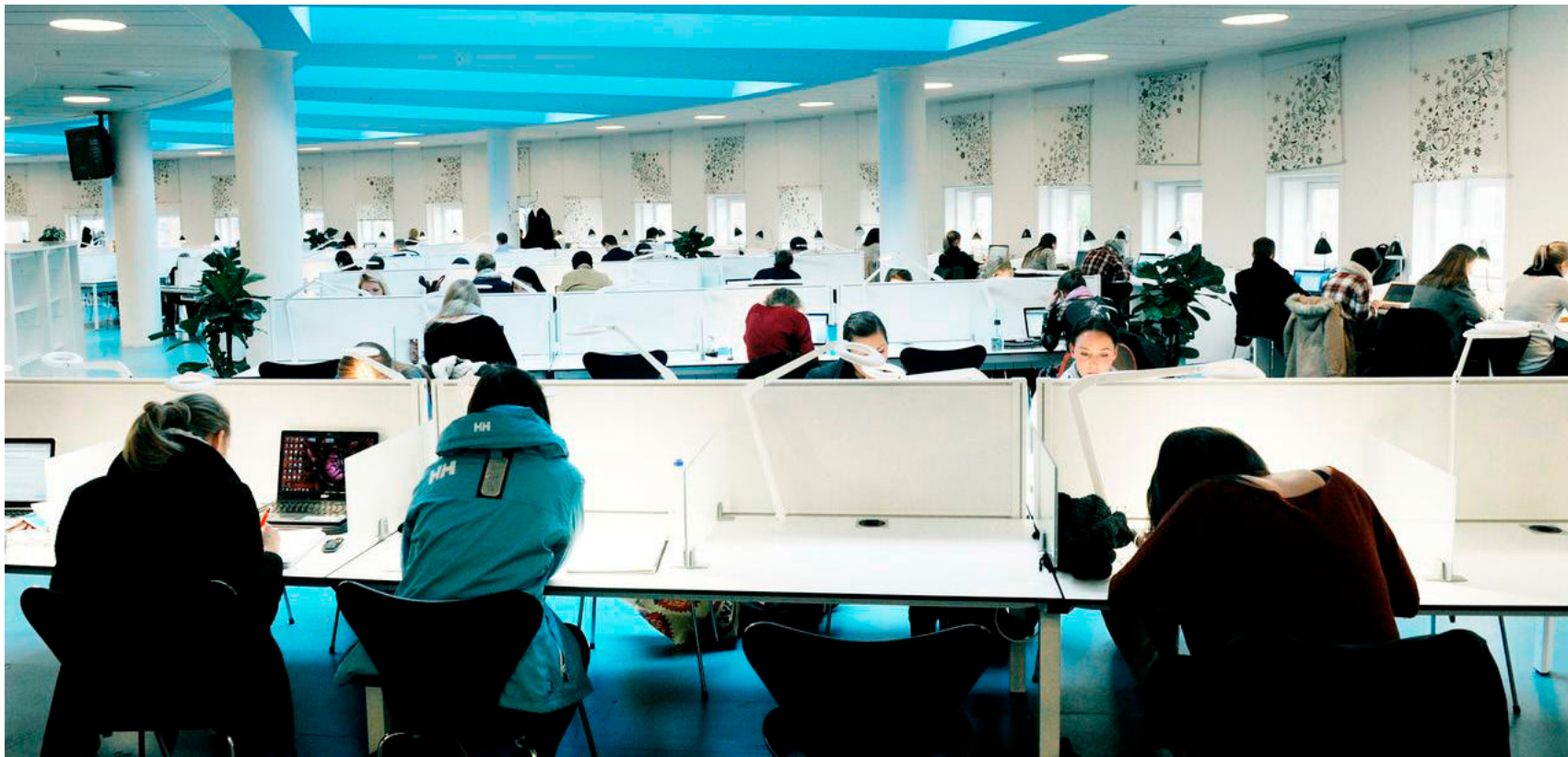
Christian Kongsbak Refshauge
Medlem af Bestyrelsen
Copenhagen Business School

Anne Marie Engtoft Larsen
Medlem af Bestyrelsen
Copenhagen Business School

ANBEFALING AF

Nicolai Michelsen
Bestyrelsesformand
CBS Students

Anders Melgaard Kjemstrup
Næstformand i Bestyrelsen
CBS Students



BAGGRUND

CBS STÅR OVERFOR FLERE STORE UDFORDRINGER I DE KOMMENDE ÅR:

- CBS skal optage flere studerende. Den årlige vækst forventes at være ca. 3,5 % årligt svarende til ca. 600 studerende om året
- CBS skal øge studentertilfredsheden for at tiltrække og fastholde studerende, samt hjælpe de studerende hurtigere gennem studiet
- De internationale studerende skal trives bedre for at CBS kan tiltrække og fastholde dem, samt sikre at deres ophold uanset længde bliver en god oplevelse
- Der er for få kontorer og mødefaciliteter til de ca. 50 aktive foreninger
- Der er generelt mangel på lokaler til konference og andre fagrelevante aktiviteter

Der er på nuværende tidspunkt kun ganske få muligheder for at mødes på tværs af de tre campusområder. Der findes bl.a. cafeen Nexus, der dog kun kan rumme ganske få af CBS' studerende ad gangen.

CBS' tre campusområder ligger i tæt bebygget område med begrænset muligheder for udvidelse. Det er derfor højt prioriteret at erhverve ejendomme, der ligger umiddelbart op til eller tæt på en eller flere af de tre campusområder.

FORMÅL

- Erhvervelse af ejendommen Howitzvej 30, 2000 Frederiksberg
- Istandsættelse og ombygningen af ejendommen til nyt samlingssted for studerende på CBS.



MÅL

MÅLET MED PROJEKTET ER:

- At skabe et samlingssted på tværs af campusområder og nationaliteter.
- At styrke studiemiljøet for at tiltrække og fastholde de bedste nationale og internationale studerende.
- At integrere internationale studerende i det danske studiemiljø, samt at skabe udveksling af studerende i international topklasse til glæde for det danske samfund og de danske studerende, der dermed kan få studiepladser på andre universiteter i international topklasse.





VISION

Visionen for dette projekt er, at skabe nye muligheder for Frederiksbergs mange studerende – danske som internationale - der mangler et samlingssted for videndeling og sociale aktiviteter. Muligheder, der kan gøre visionerne for de studerende og CBS til en realitet:

- ***Studerende skal spille en central rolle i løsningen af fremtidens udfordringer.***

Studerende på CBS er fremtidens ledere, og kilden til at skabe smarte løsninger på fælles udfordringer. De studerende skal tage ansvar for morgendagens problemstillinger.

- ***CBS skal være et universitet i verdensklasse med internationalt udsyn.***

Verden er international, og studier og job kender i dag ikke til landegrænser. De internationale og danske studerende skal lære af hinanden. Samfund og erhvervsliv skal være en naturlig del af studiet og dannelsesprocessen.

- ***Innovation og iværksætteri skal sætte nye standarder.***

Studerende skal efter endt studie være klar til at tage fremtidens udfordringer op. Sammenhæng og samarbejde skal skabe bro mellem i dag og i morgen. Vi skal skabe synergi imellem studium, forskning og samfund. Sådan opbygger vi dygtige, nysgerrige og visionære mennesker.

- ***Vi vil skabe en vedblivende forandring af studiemiljøet på CBS.***

En vedblivende forandring af relationerne mellem studerende, alumni, undervisere, erhvervsliv og resten af verden. Disse interesser skal gennem den fremtidige brug af huset knyttes tættere sammen og derved gøres mere produktive for hinanden og skabe synergi for fælles bedste.

Således er projektet om opførelsen af CBS studenterhus visionen for et helt nyt, innovativt og kreativt sted, som gør os studerende i stand til at udvikle os, udvikle verden og gøre den bedre end i går. Et sted hvor vi kan omsætte vores faglighed i praksis og afprøve viden, mens den udvikles.

CBS skal være et business universitet med studerende i verdensklasse og med muligheder for studerende, der er på niveau med de bedste business universiteter i verden.



MISSION

- ***Vi skal skabe et visionært studenterhus, der inviterer til møder mellem studerende.***

Frederiksberg har behov for et sted, som inviterer til møder mellem studerende, til kreative rum der udfordrer vanetænkningen og for sociale rum hvor grænser nedbrydes og ideer opstår. Der er behov for et studenterhus ved CBS, der inviterer samfundet ind i de studerendes hverdag, og de studerende ud i virkeligheden.

- ***CBS studenterhus skal vise, at nye løsninger på fremtidens udfordringer kan rummes i historiske rammer.***

Studenterhuset skal være et vindue til fortiden og forankre CBS i Frederiksbergs historie, og samtidig binde bro til fremtiden. Det skal indrettes med ideal i fremtidens handlekraftige, kreative, internationalt bevidste og selvstændige handelsstuderende, der forholder sig aktivt og konstruktivt til den virkelighed som vi lever i.

- ***Vi skal gøre studenterhuset til et internationalt samlingspunkt.***

Det skal være de internationale studerendes faste holdepunkt og der skal sikres en social og involverende forankring imens de er i Danmark. Det er her, hvor den kinesiske studerende og den danske studerende bliver venner. Og hvor den danske studerende inspireres til at rejse ud. Det er her, hvor grænser nedbrydes og globalt samarbejde og forståelse opstår.



VÆRDIER

Idéen bag CBS Student House bygger på fire fundamentale værdier, som skal være forankret i bygningen, dens aktiviteter og dens beboere:

1. DET MANGFOLDIGE MØDE

I mødet skabes nye ideer. Her udfordres vanetænkningen og nye svar på morgendagens udfordringer formuleres. Mødet skaber en fælles identitet hvor studerende uanset sprog, kultur og hvor interesser samles og udfordres. Derfor skal CBS studenterhus være mangfoldigt og understøtte at vi kan lære af hinanden.

2. BÆREDYGTIGHED

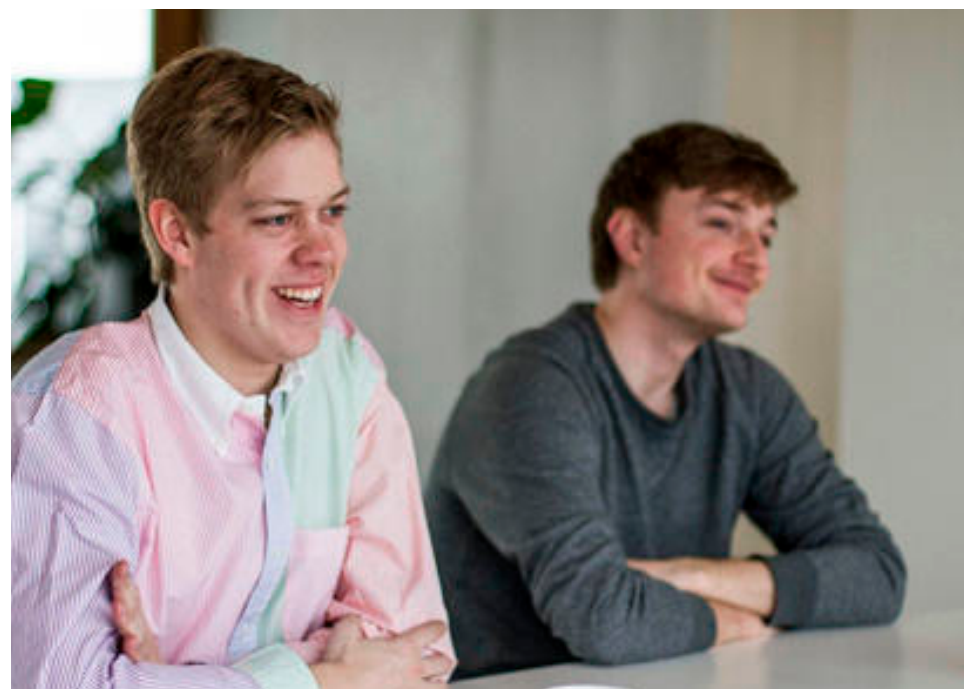
Vores samfund har brug for bæredygtige og sunde virksomheder. Derfor bør forretnings-, klima-, miljø-, og samfundsmæssig bæredygtighed være et bærende princip for fremtidens ledere. CBS studenterhus skal bygge på bæredygtighed. Huset skal forordre ansvarlighed og integritet for brugerne og sætte rammerne for at vi kan hjælpe hinanden til at dygtiggøre os. Vi tror på den grønne konstruktion af fremtid både organisatorisk og bygningsmæssigt.

3. ÅBENHED

Studenterhuset skal være vinduet til Danmark for internationale studerende og et vindue til verden for CBS studerende. Derfor skal CBS studenterhus være åbent for alle CBS studerende og invitere til interaktion og deltagelse. Det skal være et internationalt knudepunkt som kan samle, udfordre og udvikle. Husets transparente opbygning fordrer videns udveksling og nytænkning. Huset byder folk velkomne, informerer og hjælper til at forstå.

4. ENGAGEMENT

Inspirerende og udfordrende rammer for studerende i dag er nødvendige for at inspirere og kultivere til de rigtige svar på samfundets udfordringer i morgen. Et stærkt samfundsengagement starter tidligt og fortsætter resten af livet. Derfor skal CBS studenterhus være rammesættende for de studerendes virkelyst. Aktiviteter skal være af studerende og for studerende. Huset skal invitere til at udforske nye ideer og møde nye mennesker. Arkitekturen skal sætte tankerne i gang og fange opmærksomhed. Huset skal være med til at sætte rammen for, at de studerende tager ansvar for morgendagens udfordringer.



CBS STUDENTERHUS SKAL RUMME:

- **Internationale forbillede der bygger bro**

Som et arkitektonisk og indretningsmæssigt forbillede for andre universitetsmiljøer internationalt, skal studenterhuset være med til at løfte studenter- og læringsmiljøer til et nyt niveau og være forbillede for andre universiteter. Studerende - danske såvel som internationale - skal se, blive inspireret og bevæget af dansk håndværk, bæredygtighed og udmærkelse. Her er studenterhuset virksomheders og organisationers mulighed for at vise dansk produktion, vision og tankegang til resten af verden.

Studenterhuset skal være et forbillede for hvordan der kan bygges bro mellem danske og internationale studerende, ved at samle centrale faciliteter, koblet med sociale arrangementer, for både danske og internationale studerende.

Ved arkitektonisk at arbejde kreativt med de særlige kendetegn fra den historiske politistation kan studenterhuset bygge bro mellem det historiske Frederiksberg og de nye CBS bygninger på Solbjerg Campus. En sådan bro, som vil skabe synlighed for hvordan den danske kulturarv kan anvendes til moderne arbejdsformer, vil være med til at fordre til kreative løsninger på samfunds mange udfordringer.

Ved at indrette huset, så det succesfulde erhvervsliv i Danmark synliggøres og integreres i indretningen og faciliteterne, er huset med til at bygge bro mellem erhvervslivet og de studerende på CBS. Denne bro, hvor virksomheder direkte og indirekte er synlige, vil være med til at sikre at de studerende kobles tættere til erhvervslivet.

Quo adeo erei pos, Catre, qui contrum niu sperortum in ad Castiamdi pecust iptiquo diterimprat, nost im inte mentil consupe rficae con des nost ad fac





- ***Det udfordrende værksted, der skaber vækst***

Studentarhuset er et fleksibelt værksted for dygtige, nysgerrige og visionære unge mennesker. Derfor indrettes huset således at studerende har plads til:

Fordybelse:

Nordens største samling af bøger og artikler om innovation og entrepreneurship findes i Studenterhusets bibliotek. Rummet inviterer studerende ud i verden med bogreoler og stiger til alle sider, samt borde og kroge med plads til fordybelse. Andre fordybelsesrum er fyldt med sofaer, indrettet som en schweizisk bjerghytte, en frodig have midt i bygningen eller kreativt legerum. I disse rum har de studerende mulighed for at forbyde sig og kommer derhen hvor nye tanker opstår.

Forstyrrelse:

Studerende kan følge med i verdens nyheder indenfor politik, finans, IT og samfundsforhold. Verdensrummet er en international legeplads hvor viden og kultur er tilgængelig og hvor man kan blive klogere på verden. Nyhedsstrømme fra forskellige forsamlinger, herunder Folketinget, EU Parlamentet, FNs forsamlinger streames på skærme og lyden fra dem kan høres på skift. I Nyhedsrummet er der nyheder fra hele verden. Al Jazeera kører i baggrunden som kan høres i høretelefoner mens andre studerende læser the Economist og Washington Post. Finansrummet er her hvor den studerende handler sin første aktie, følger udviklingen på New York Stock Exchange og sammen med andre studerende omsætter sin viden i praksis.

Arbejde:

Studerende kan arbejde med de projekter, som de tror, kan være med til at løse relevante samfundsudfordringer. Der er et større antal fleksible kontorer som kan bruges af alle studenterorganisationerne på CBS. Her planlægges f.eks. introperioden for de nye studerende fra marts til august, case competition fra september til februar, eller lign. Rummene udfyldes hele tiden af de nuværende aktive studenterprojekter på CBS og tilbyder plads og udfoldelsesmuligheder for deres virkelyst.



- **Markedspladsen, hvor man mødes**

Markedspladsen er det levende knudepunkt der kan bruges til mange formål og som binder stueetagen og gården sammen.

Strøget i stuen kan i dagtimer fungere som det internationale modtagelsescenter, lounge miljøet med cafeborde og sofaer invitere til gruppearbejde og netværksarrangementer. Strøget er det naturlige sted at afholde arrangementer for CBS's studenterorganisationer og alumni.

Den frodige gårdhave, der kan omdannes til fest- og foredragssal med en scene i den ene ende, danner en lys ramme for større arrangementer. Gårdhaven overdækkes af et glastag, således at pladsen giver liv og lys og støtter et frugtbart gruppearbejde hele året. I weekenden omdannes markedspladsen til et open space hvor der afholdes workshops, studenterorganisationernes arrangementer og om aftenen swingfester, koncerter og fester for studierne.



- ***Den gennemsigtige og lyse organisation, der skaber åbenhed***

Gennemsigtighed i den organisatoriske struktur samt lys og transparens i den fysiske struktur sikrer åbenhed for og mellem studerende.

Derfor skal det være gennemsigtigt at engagerer sig som studerende. Åbenhed for hvilke muligheder man som studerende, dansk såvel som international, har, sikrer engagement og energi. Organisatorisk åbenhed smitter af.

Åbenhed omkring faciliteterne og igangværende aktiviteter i huset sikrer aktivitet og engagement. Lys og gennemsigtige vægge mellem kontorer og afsnit i bygningen fordrer til dialog og møder, og inspirerer studerende til at tage del i eksisterende aktiviteter. Fysisk åbenhed smitter af.



- **Sundhed, der skaber liv**

Studerterhusets skal skabe rammen om et sundt liv, glade studerende og give mentalt overskud i en presset hverdag.

Husets aktiviteter og indretning skal opfordre og muliggøre sundhed, trivsel og velvære. Sådan bliver studerende ikke kun glattere, men også dygtigere, samlede og stærke.

Mental og fysisk sundhed: I en stresset hverdag er Studenterhuset et åndehul med plads til fordybelse og hvor man kan finde ro. Studenterhusets stille-læsesal med bløde sofaer inviterer den studerende ind i en verden med plads til fordybelse. Her kan man isolere sig med en bog og uden forstyrrelser blive klogere.

I træningsrummet i kælderen er der yoga om morgenen som giver mulighed for en velafbalanceret start inden forelæsningen begynder.

I eksamensperioden arrangeres der foredrag om hvordan man undgår eksamens stress, og huset går sammen med de studerende om at skabe den optimale ramme for fordybelse og produktion i ugerne op til eksamen.

I Studenterhuset kan man midt i den pulserende storby komme tæt på naturen. I gårdhaven er der lys, blomster, planter og krydderurter der sætter den studerende et øjeblik ud i naturen. Studenterhuset skal indrettes med små åndehuller der bringer overblik og ro i den studerendes hverdag.

Løbeklubbens morgenløbeture udgår fra Studenterhuset, kajakklubben holder intromøder i caféen og i sommer halvåret er der udendørs spilturneringer på pladsen.

I studenterhuset er rent luft og et godt indeklima afgørende pejlemærker. Gennem arbejdet med at udfordre nye muligheder at blive CO2 neutral på, skal studenterhuset både være til inspiration for fysisk sundhed i historiske bygninger, og i hverdagen et eksempel på fysisk velvære.

Social sundhed: Studenterhuset inviterer til venskaber, netværk og social integration. I åbne, imødekomende rum, fælle læsesale og mangfoldige arrangementer nedbryder huset barrierer mellem mennesker. Derigennem skabes nærvær og samvær.

Studerterhuset skal være den studerendes fortrolige. En udstrakt hånd som hjælper med at komme igennem svære perioder. Her kan den studerende møde studenterrådgivningen og få hjælp til jobansøgningen. Her imødegår den studerendes sine udfordringer ikke alene, men i fællesskab med andre.





LOTTE FRA AALBORG

Lotte læser International Business på 1. år. Som ny studerende på CBS bruger hun en del tid på at finde sig til rette i København, langt væk fra hendes familie i Aalborg.

Hun starter som regel sin dag med at snuppe en kop kaffe med nye studievenner i inde/ude cafeen ved studenterhuset. De taler om weekendens fest og den kommende forelæsning.

Efter forelæsningen har Lotte et gruppemøde med medstuderende i studenterhuset, hvor de gennemgår opgaverne til næste seminar i makroøkonomi.

Da mødet er færdigt finder Lotte sig en stille krog i huset og forbereder sig til næste forelæsning i marketing.

Det afvekslende miljø i studenterhuset passer hende perfekt. Hun kan både være aktiv med andre og fordybe sig i sit studie uden at blive forstyrret.

Om aftenen deltager hun i et netværksevent arrangeret i samarbejde mellem en stor dansk virksomhed og studenterorganisationen med fokus på bæredygtighed på CBS. Her møder hun Zhao. I pausen efter en spændende snak inspireres hun til at tage næste semester på Tsinghua University i Beijing.

ZHAO ANRAN FRA KINA

Zhao Anran har første dag på CBS, hvor hun skal læse Business and Service Management de næste 3 år. Hun ankommer til studenterhuset direkte fra lufthavnen og bliver sammen med en masse andre internationale studerende budt velkommen i huset af det internationale kontor, drevet i samarbejde mellem studerende og CBS.

Hun føler sig velkommen og velinformeret og er spændt på de tre næste år på CBS og i Danmark. Zhao føler sig tryk ved at hun i studenterhuset kan få al den hjælp hun har brug for, mens hun er i DK.

Efter velkomsten viser to danske studerende Zhao og de andre internationale studerende rundt på campus. De vender tilbage til huset, hvor der er frokost i gårdhaven, og hvor CBS Students fortæller om alle mulighederne for internationale studerende på CBS.

Zhao lægger specielt mærke til tilbuddet om gratis sprogundervisning i studenterhuset tre gange om ugen. Hun beslutter sig for at starte med dansk lektioner samme dag.

Om aftenen deltager hun i et netværksevent arrangeret i samarbejde mellem en stor dansk virksomhed og den bæredygtige studenterorganisation på CBS. Her møder hun Martin som fortæller om et introduktionsmøde i finansieringsklubben tidligere på dagen, og de aftaler at tage til det næste møde sammen.

MARTIN FRA HELSINGØR

Martin, en ambitiøs kandidatstuderende i finansiering og regnskab er netop vendt hjem fra et udvekslingsophold på Stern Business School i New York.

Han skal til at færdiggøre sin kandidat i finansiering og regnskab, før karrieren starter.

Med en croissant i hånden fra cafeen ser han lidt nyheder i nyhedsrummet i studenterhuset. Bagefter tjekker han sin aktieportefølje på Bloomberg terminalerne.

Hen over frokost har han et møde med en god ven som allerede er færdiguddannet. De taler om karrieremuligheder og Martin bliver rådgivet til at holde sig opdateret på alle virksomhedsevents i studenterhuset. Det første er i aften.

Hen over eftermiddagen tager han til et informationsarrangement i Finansieringsklubben på CBS. De har kontorer i studenterhuset og byder i dag interesserede velkommen.

Om aftenen deltager han i en netværksevents arrangeret i samarbejde mellem en stor dansk virksomhed og den bæredygtige studenterorganisation på CBS. Her møder han Lotte som lige er flyttet til København fra Aalborg. Han synes Lotte er sød og efter mødet bliver de og drikker en øl i cafeen i studenterhuset.

FREDERIKSBERG - DE STUDERENDE OG BYEN

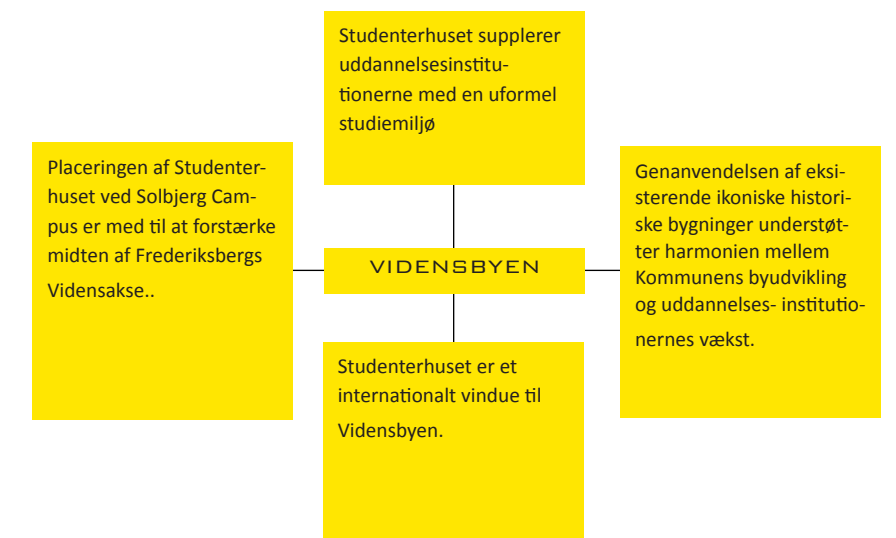
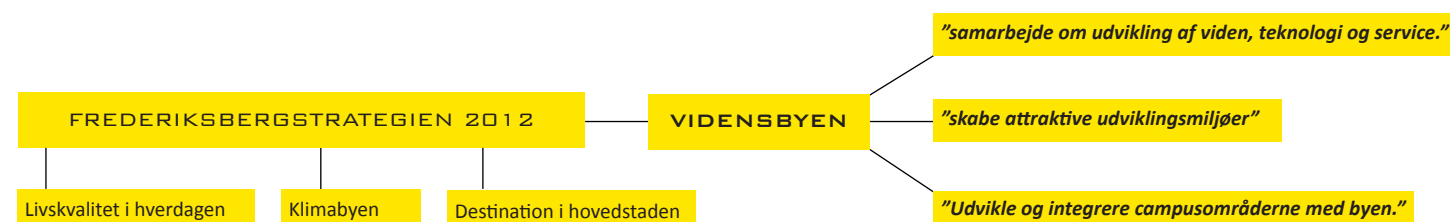
Ideen om et nyt studenterhus på CBS er klart forankret i Frederiksberg bydel og dennes strategier, samtidig med at studenterhuset ligger i forlængelse af Københavns vision om at være en international og attraktiv by for studerende. Vi har som studerende en klar vision om at huset skal fungere i samspil med kommunale strategier og værdier for at skabe konsistens og samspil i bybilledet.

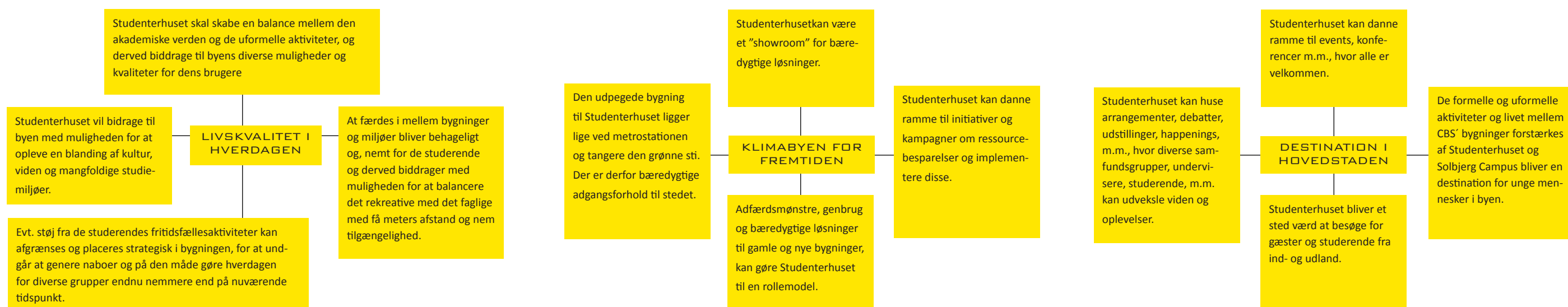
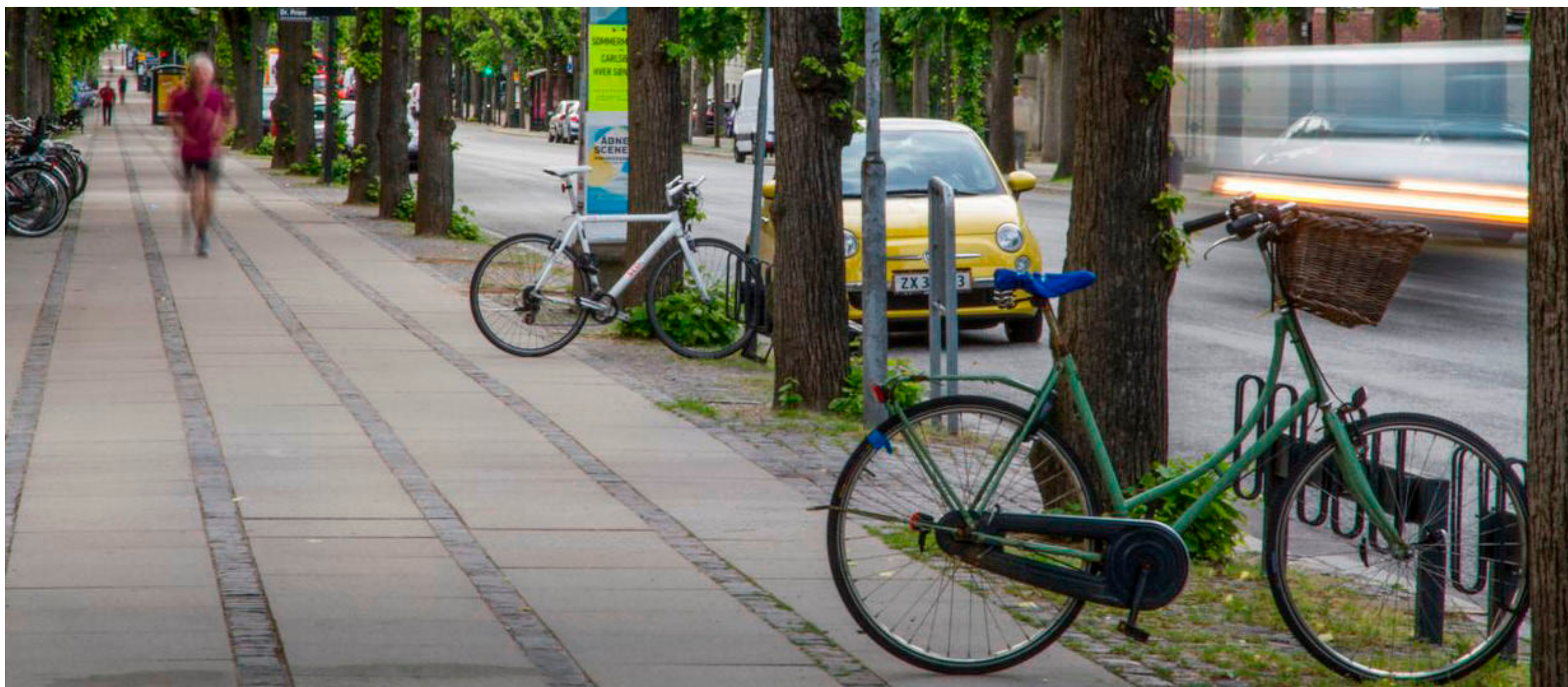
Med sin helt centrale placering i centrum af Frederiksberg vil det nye studenterhus fungere som bindeled og synligt knudepunkt for mange af Frederiksberg Kommunes strategier og visioner.

I Frederiksbergstrategien 2012, som skal danne baggrund for den kommende kommuneplan, rettes der mere fokus på uddannelsesinstitutionerne, klima, livskvalitet og Frederiksberg som destination i hovedstaden. Vi mener at et nyt studenterhus på CBS bidrager til alle disse fokuspunkter.

Særligt ideen om Frederiksberg som vidensby bliver kraftigt forstærket af oprettelsen af et nyt studenterhus. Vi, studerende, har et behov for et nyt anker i vores studiehverdag og vi er overbevidste om at huset med sine tilbud og aktiviteter vil være med til forbedre vores læring og udvikling og dermed forøge vores værdi for samfundet og derfor være til gavn for alle. Den merværdi som et nyt studenterhus bidrager til studiemiljøet på CBS kommer utvivlsomt til at have en positiv betydning på Frederiksberg som by. Huset vil skabe mere sammenhængskraft og give de studerende bedre mulighed for at opholde sig på campus. Livskvaliteten som studerende vil blive forøget og husets grønne profil vil forstærke Frederiksberg som klima by.

Med sin unikke arkitektonisk karakter og innovative indretning er det samtidig vores forventning at studenterhuset vil bidrage til Frederiksberg som en selvstændig destination i hovedstaden. Med invitationen af internationale gæster og arkitektonisk interesserede mennesker vil Frederiksberg som destination få et "showroom" der er værd at vise frem til omverdenen.





BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed er et centralt element og en kerneværdi i omdannelsen (og brugen) af Howitsvej 30 til et nyt og visionært studenterhus på CBS. Således skal bæredygtighed tænkes ind i alle aspekter af huset, både mht. beliggenhed, istandsættelse, ombygning og drift. Bæredygtighed skal så at sige gennemsyre al aktivitet i Studenterhuset. Vi ønsker som studerende at bidrage med bæredygtige løsninger på morgendagens udfordringer og vi håber derfor at et nyt studenterhus kan afspejle den vision så vidt muligt.

Vi har som mål at anvendte løsninger og materialer skal være holdbare og innovative, således at huset ikke bliver en belastning for kommende generationer, samtidig med at det giver en langsigtet økonomisk og social gevinst for alle.

Derfor ønsker vi at ombygningen skal påvirke miljøet mindst muligt, både når det gælder energiforbrug, og anvendelsen af materialer og ressourcer, og dermed fremtidssikres både med hensyn til energiforbrug og kulturel og social værdi i et totaløkonomisk perspektiv.

Bæredygtigheden i projektet materialiserer sig også i vores håb omkring at skabe en sammenhæng mellem i går og i morgen. Bygningen er bevaringsværdig og vi ønsker at bibeholde de smukke arkitektoniske kvaliteter, samtidig med at vi fremtidssikrer bygningen og bidrager med moderne og innovative designs og elementer. Som studerende kan vi lære af historien og vi tror på at bevaringen af gammelt og solidt håndværk virker inspirerende og engagerende i samspil med moderne renoveringer.

Studenterhuset skal i øvrigt kobles til CBS' allerede eksisterende campus og fungere som en bæredygtig forlængelse af nuværende bygninger. Området omkring Solbjerg Plads er kendetegnet ved grønne udeområder og plads til bevægelse og store tanker. Vi ønsker den grønne stil overført til et nyt studenterhus og samtidig at koble huset til resten af campus ved hjælp af grønne stier.

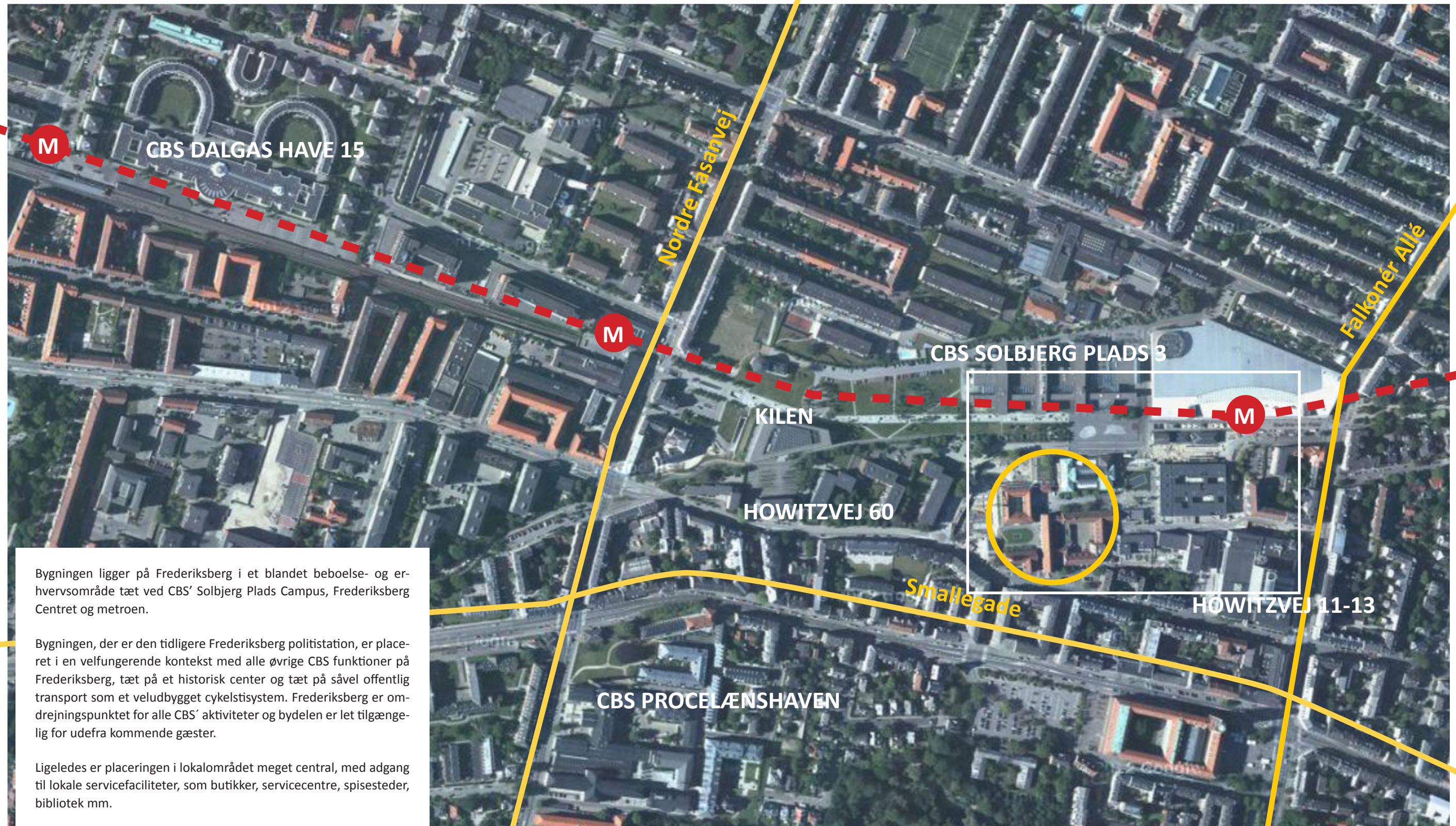


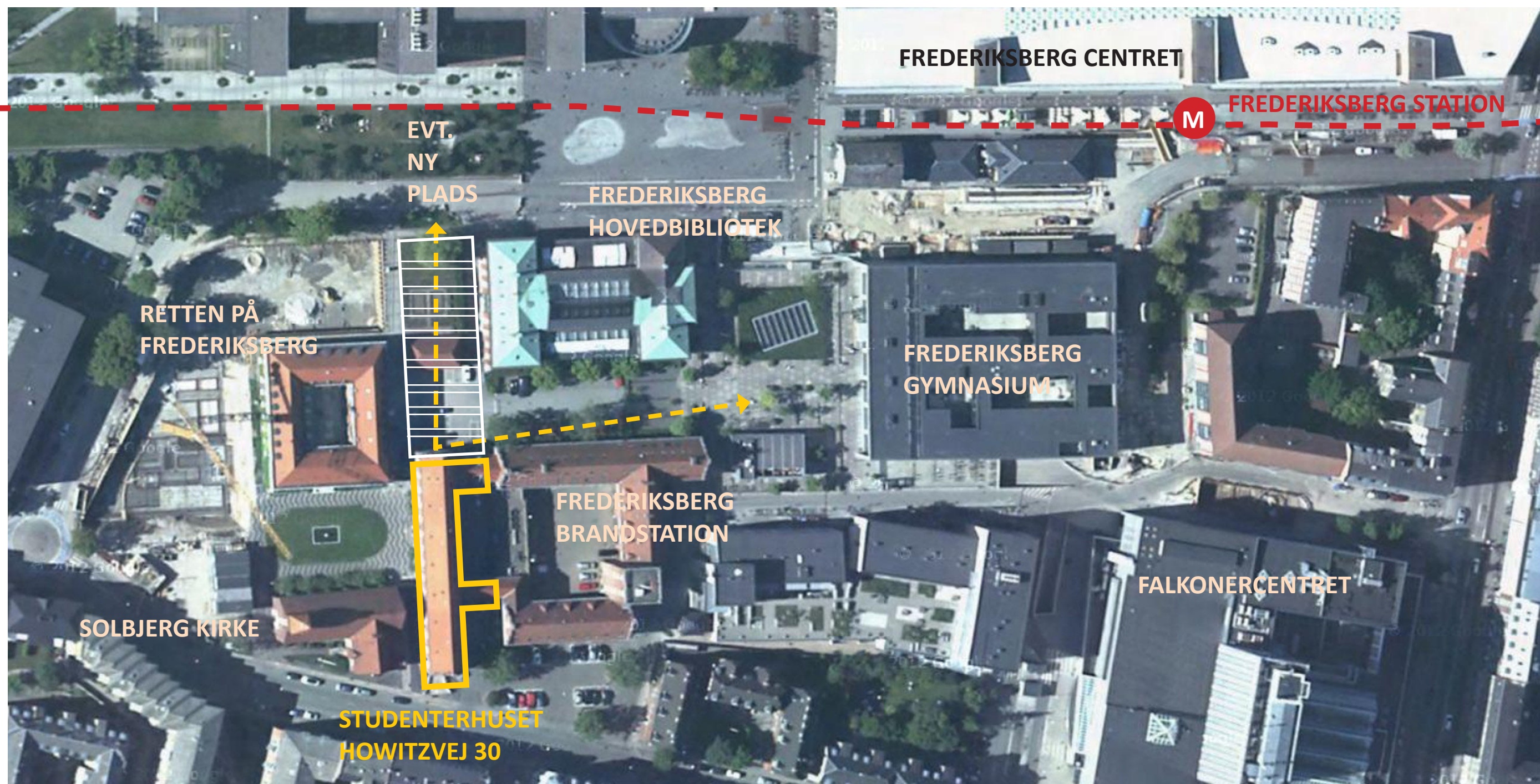
Indretningsmæssigt er det vores mål at bæredygtigheden også skal komme til udtryk gennem grønne miljøer i og udenfor huset. Vi har håb om etableringen af grønne væge og gårdhave. Samtidig vil studenterhuset forankre Frederiksbergs profil som grøn bydel og videre understrege byens vision om grønne principper.

Det nye studenterhus på CBS vil optimalt set komme til at fungere som et bæredygtigt fyrtårn ikke kun for de studerende som bruger huset, men også for interesserede på verdensplan. CBS' strategi om bæredygtighed, samt efterlevelsen af FN principperne om ansvarlig ledelsesuddannelse bliver begge understøttet af det nye studenterhus, som med sikkerhed vil være med til at forme en mere bæredygtig studenterpopulation på CBS.



OMRÅDEANALYSE





CBS tre campusområder – Solbjerg Campus, Dalgas Campus og ProcelænsHAVEN Campus ligger alle indenfor en ganske lille radius på Frederiksberg. Umiddelbart ved siden af Solbjerg Campus ligger bygningen Howitzvej 30. Bygningerne er forbundet af et lille grønt anlæg, der dels fungerer som rekreativt område for de studerende og dels forbinder campusområderne Dalgas og Solbjerg.

Hvis Bygningen på pladsen fjernes, bliver der muligheder for en ny pladsdannelse, der forbinder CBS, Studenterhuset og det grønne strøg. Pladsen kan udformes med samme arkitektoniske kvalitet som pladsen foran kirken og gymnasiet og vil sammen med dem danne en arkitektonisk helhed.

Howitzvej 30 ligger derfor særdeles attraktivt i forhold til CBS's Campusområde og en række andre faciliteter på Frederiksberg samt i forhold til offentlig transport også til lufthavnen.

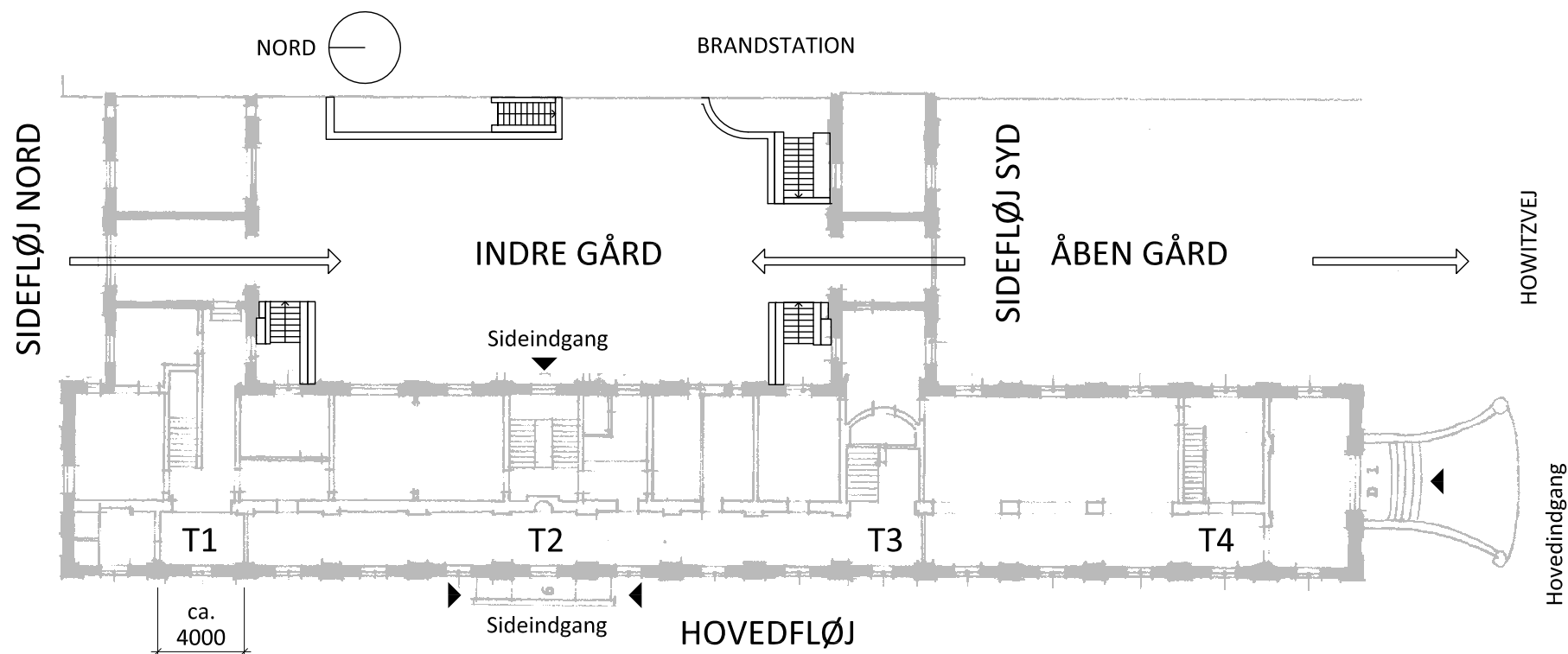
BYGNINGSANALYSE OG BYGNINGENS EGNETHED TIL STUDENTERHUS

INDLEDNING

Der er foretaget en arkitektmæssig gennemgang af bygningen med henblik på at analysere indretningsmulighederne. Gennemgangen har alene været visuel, og der ikke er foretaget destruktive undersøgelser. Analysen forholder sig til bygningens overordnede planløsninger, arkitektur og hvilke muligheder, der findes indenfor disse rammer.

Ejendommen har en markant arkitektur, og det må medtages i overvejelserne, at store indgreb kan give u hensigtsmæssige konsekvenser, både arkitektonisk, konstruktivt og økonomisk. De nævnte muligheder er derfor alene skitser til mulige løsninger, der efterfølgende skal bearbejdes, hvis det besluttet at arbejde videre med dem.

Der er i analysen ikke taget stilling til omkostningerne ved de konstruktive bygningsindgreb, ligesom der ikke er foretaget en ingeniørmæssig vurdering af de enkelte løsningsforslag.



HOVEDSTRUKTUR 1:300

1. BYGNINGSSTRUKTUR

a. Overordnet struktur

Bygningens hovedstruktur er en nord/sydgående hovedfløj og to tværgående sidefløje, der til sammen indkranser et indre gårdrum. Sidefløjene er sammenbygget med brandstationen.

Den nordlige sidefløj vender mod CBS campus og den sydlige sidefløj adskiller det lukkede gårdrum og et åbent gårdrum mod Howitzvej.

b. Den indre struktur

Bygningen er ca. 9 m bred og 60 m lang. Den indre struktur består på alle etager af en langsgående ensidig gang mod vest, der er fordelingsgang til hovedparten af rummene på etagerne.

Den statiske hovedstruktur i bygningen består af murpiller i facaderne og et system af søjler udbygget med vægge i mellem.

Tagetagen er indrettet som de øvrige etager, men har skråvægge.

Der er toiletkerner i den nordlige del af hovedfløjen.

Der er indrettet køkkener / tekøkkener flere steder i bygningen.

c. Flugtvejsforhold

Der findes 4 trapper i hovedfløjen med en indbyrdes afstand på ca. 16 m.

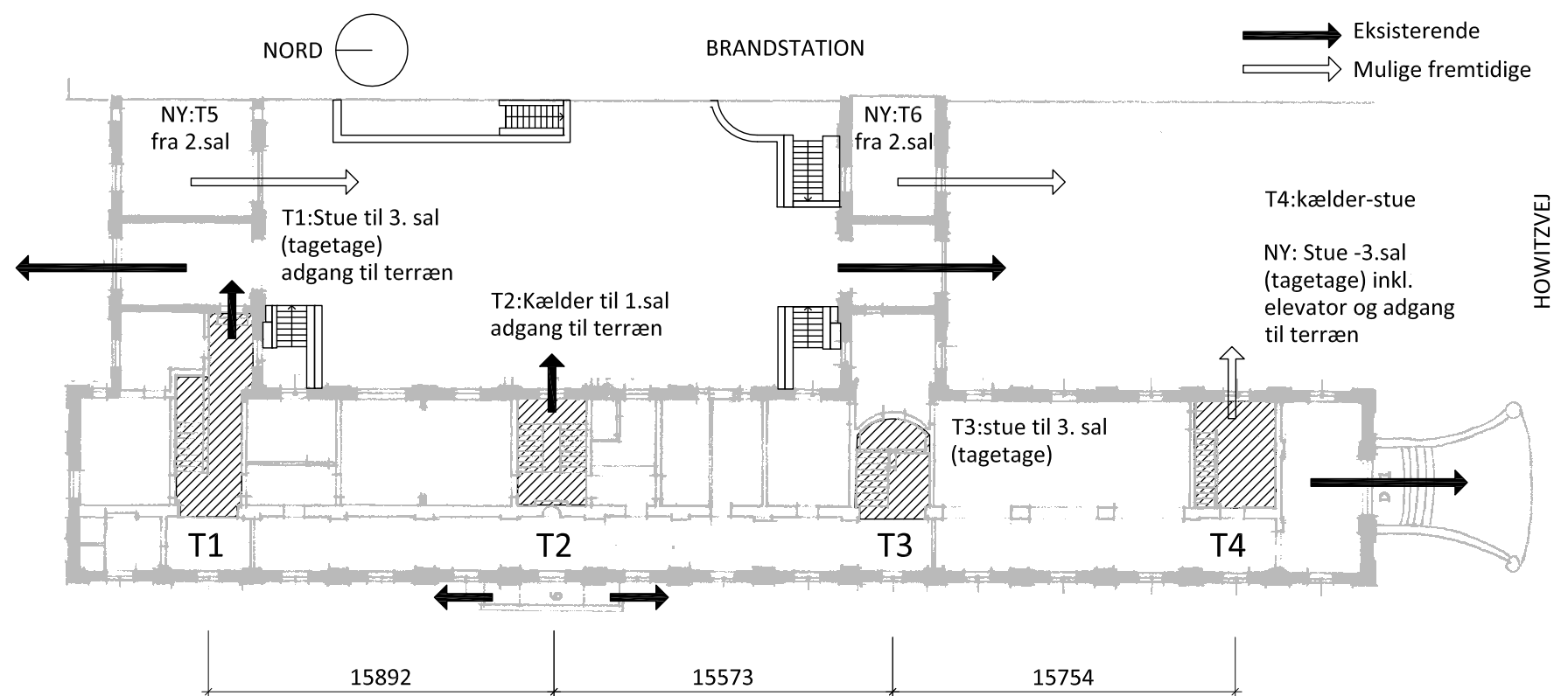
- Trappen T1 er ført fra stueetagen til tagetagen og har udgang til den nordlige port.
- Trappen T2 er ført fra kælderetage til 1. sal og har udgang til den indre gård.
- Trappen T3 er ført fra stueetagen til tagetagen.
- Trappen T4 er ført fra kælder til stueetagen.
- Derudover er der to trapper fra kælder op til det lukkede gårdrum.

Kælderen er indrettet med detention med tilhørende faciliteter, varmecentral m.v.

Stueetagen er indrettet med dels et større åbent rum og dels kontorer, der alle støder op til den langsgående gang. Gangen har hvælvinger i loftet og indbyggede siddepladser i vinduesnicherne, der er beklædt med hollandske fliser. I gavlen mod Howitzvej er der en flot hall med adgang fra Howitzvej 30.

1. sal og 2. sal består af kontorer ud mod den langsgående gang.

Tagetagen er indrettet som de øvrige etager. Tagbelægning er udskiftet i 1999-2000, hvor der også er etableret tagvinduer.



TRAPPE OG FLUGTVEJE 1:300

d. Adgangsforhold

Stueetagen er hævet ca. 1.20 m over terræn. Der er to hovedindgange til bygningen, selve hovedindgangen fra Howitzvej og yderligere en indgang fra pladsen ved kirken. Desuden er der adgang til det indre gårdrum via to porte i sidefløjene.

Der er ikke etableret handicapadgang til bygningen og der er ikke elevator mellem etagerne.

2. FORUDSÆTNINGER

Flugtveje

De eksisterende flugtveje mellem etagerne – især fra tagetagen – kan ikke overholde nutidige krav til flugtveje, når bygningen ombygges til studenterhus og tagetagen inddrages til studenteraktiviteter. Desuden er der ikke egentlige flugtveje fra sidefløjene, når den endelige udmatrikuling af ejendommen er gennemført, idet sælger har oplyst, at de nuværende flugtveje blokeres i forbindelse med den endelige udmatrikuling af ejendommen. Medmindre der kan opnås tilladelse til at etablere flugtveje over "anden mands grund" (via brandstationen), skal der derfor som minimum etableres følgende ekstra trappeløb:

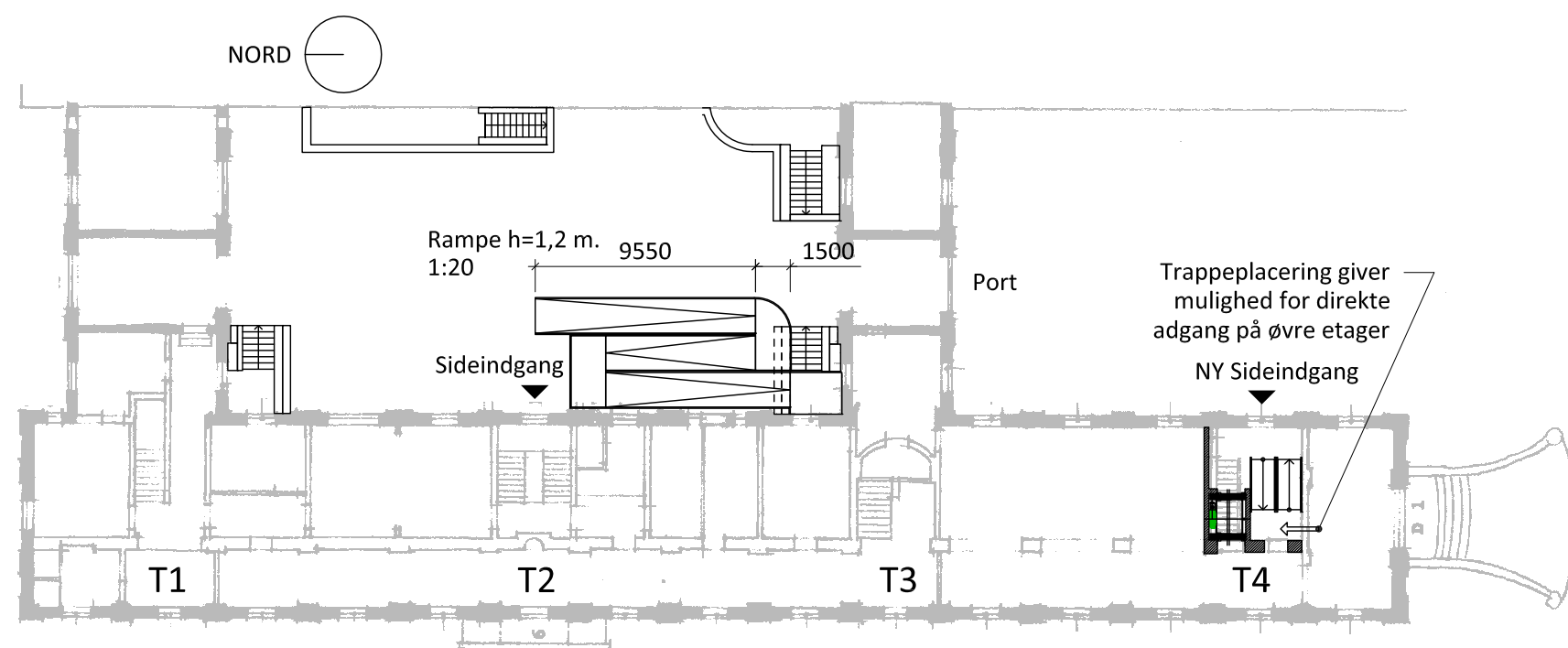
- Trappen T4 føres helt til tagetagen
- I sidefløjene skal der etableres to nye trapper mod brandstationen (T5 og T6)

Handicapadgang

Der skal etableres handicapadgang til bygningen og mellem etagerne samt ud til det indre gårdrum. Det kan fx gøres ved at etablere en lift ved hovedtrappen fra kirkepladsen og en elevator mellem etagerne ved udbygning af trappen T4, der derved kan give niveaufri adgang til det åbne gårdrum.

Planforhold

Bygningen er ikke fredet, men er omfattet af en bevarende lokalplan. Den er kategoriseret i bevaringsklasse 1 (den højeste bevaringsklasse) og det medfører, at alle ændringer på facader og tag skal godkendes af kommunalbestyrelsen.



NIVEUFRI ADGANG 1:300

3. FORANDRINGSMULIGHEDER, FLEKSIBILITET, MULTIFUNKTIONALITET

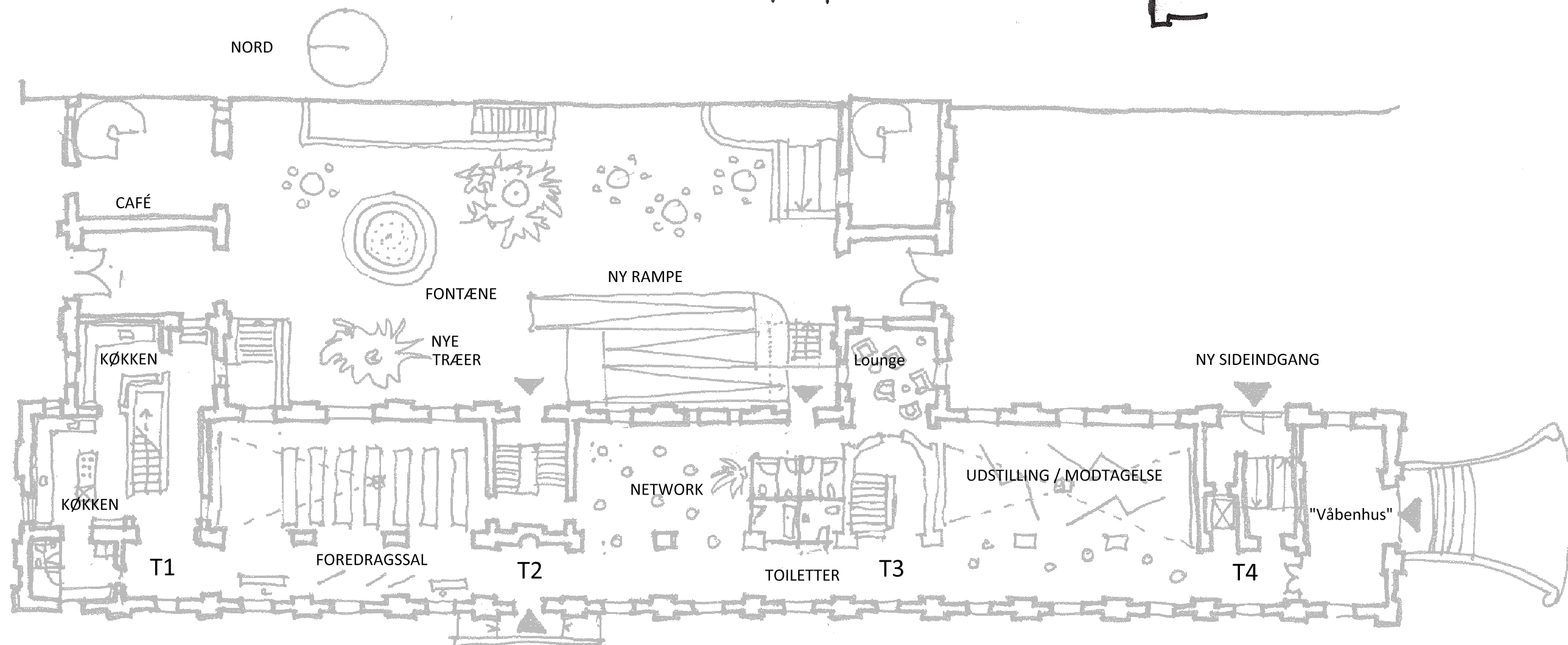
Bygningen er fleksibel og velegnet til en række forskellige formål. Den er velegnet til at indrette til studenterfaciliteter, da der er gode muligheder for både større sammenhængende rum og mange mindre rum til fx kontorer. Der er en række muligheder for i større eller mindre grad at ændre rumstørrelser og proportioner, bl.a. kan fx vægge imellem søjlerne delvist fjernes, hvilket giver mulighed for at etablere større rum på etagerne. Der kan også være mulighed for evt. at etablere dobbelthøje rum mellem etagerne i visse sektioner af bygningen.

Der er gode muligheder for at indrette multifunktionelle rum, der kan ændre brug dels i løbet af ugen og dels i løbet af året for at sikre størst mulig udnyttelse.

Som udgangspunkt bør bygningens grundlæggende hovedstruktur dog bevares, dels i respekt for kulturarven og dels da det vurderes at være bæredygtigt at ændre mindst muligt i hovedkonstruktionerne.

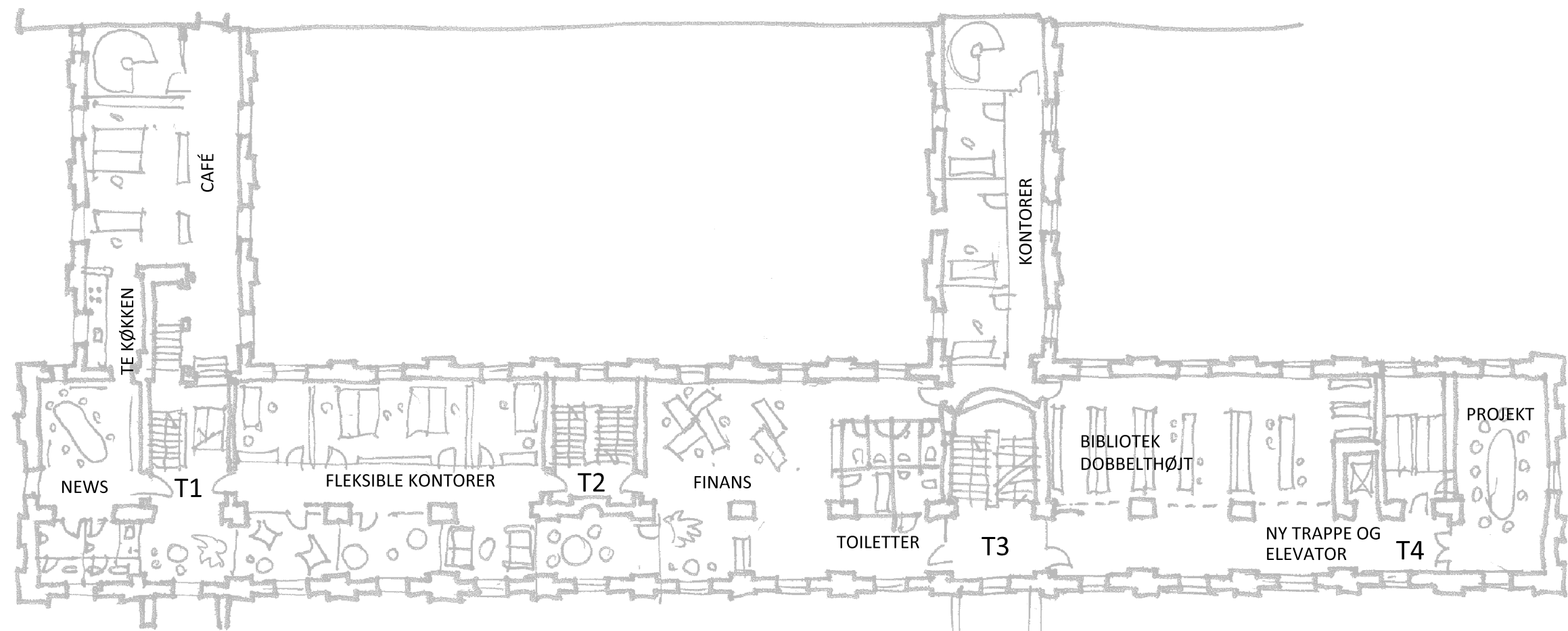


PRINCIPSKITSE GÅRDOVERDÆKNING

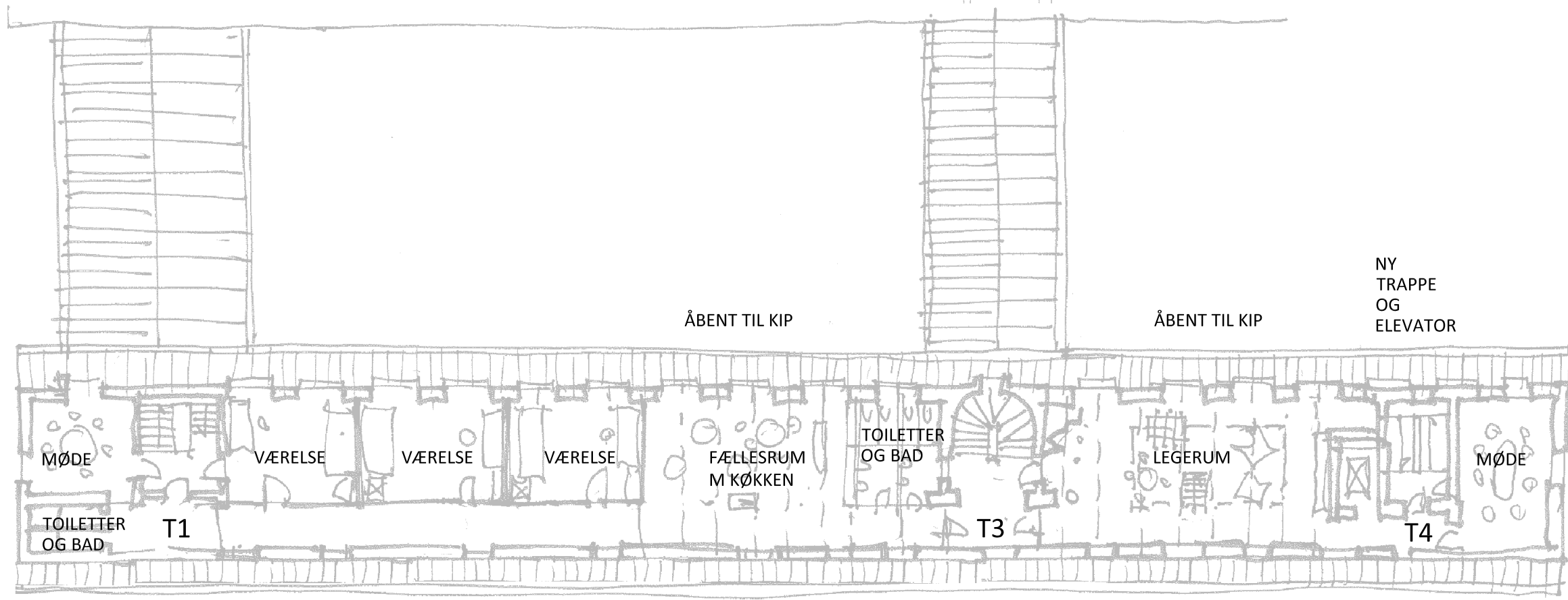


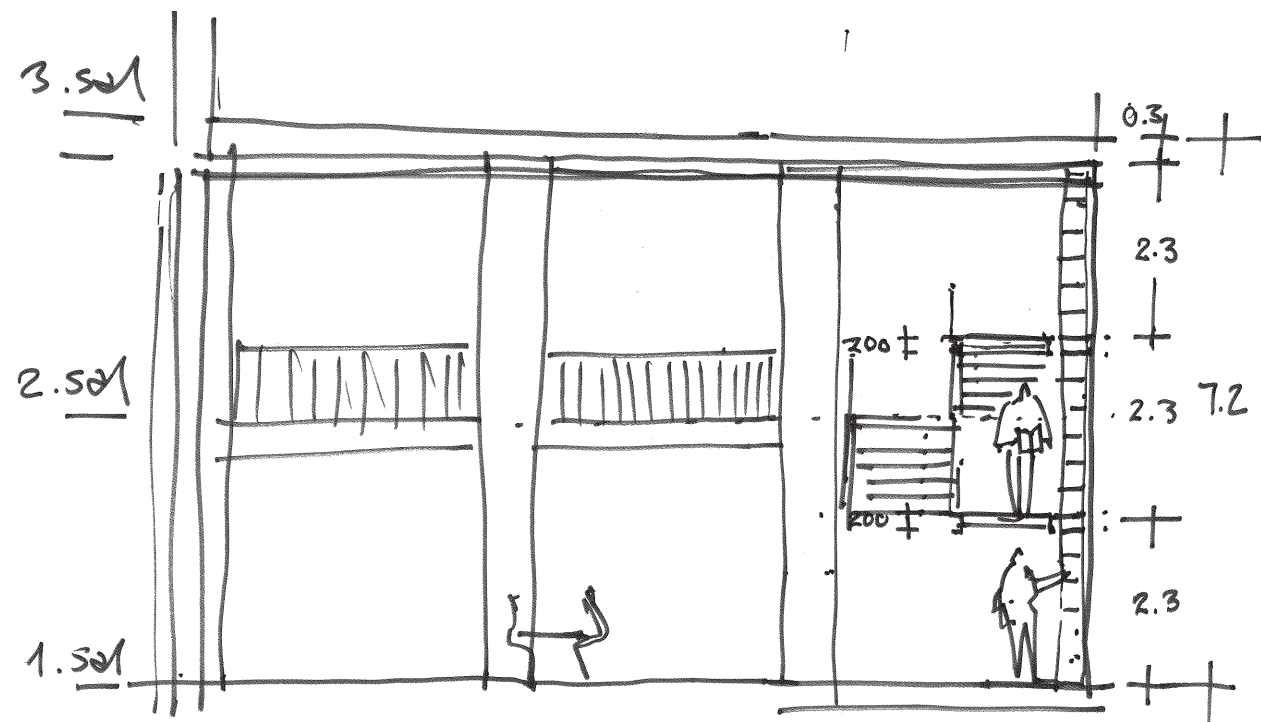
PRINCIPSKITSE 1. STUEETAGEN 1:200

PRINCIPSKITSE 1. SAL 1:200

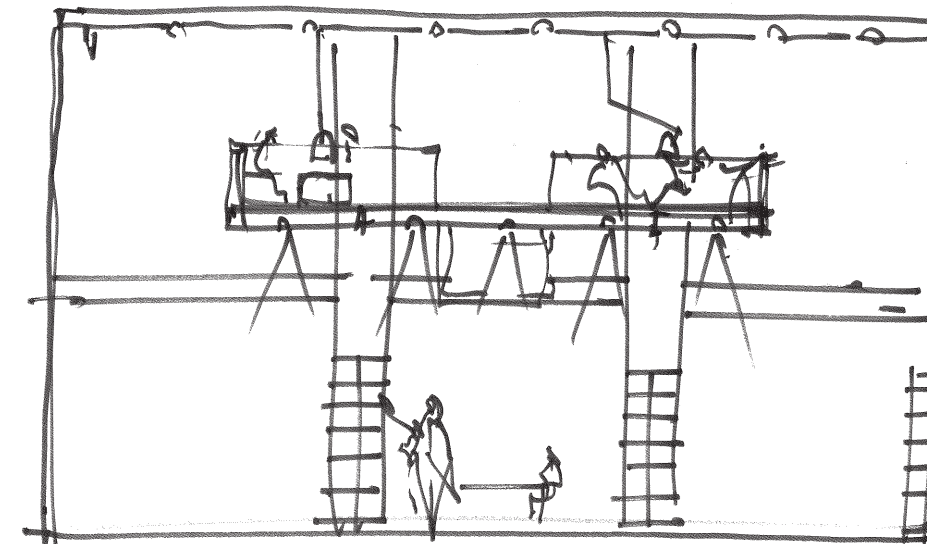


PRINCIPSKITSE TAGETAGEN 1:200

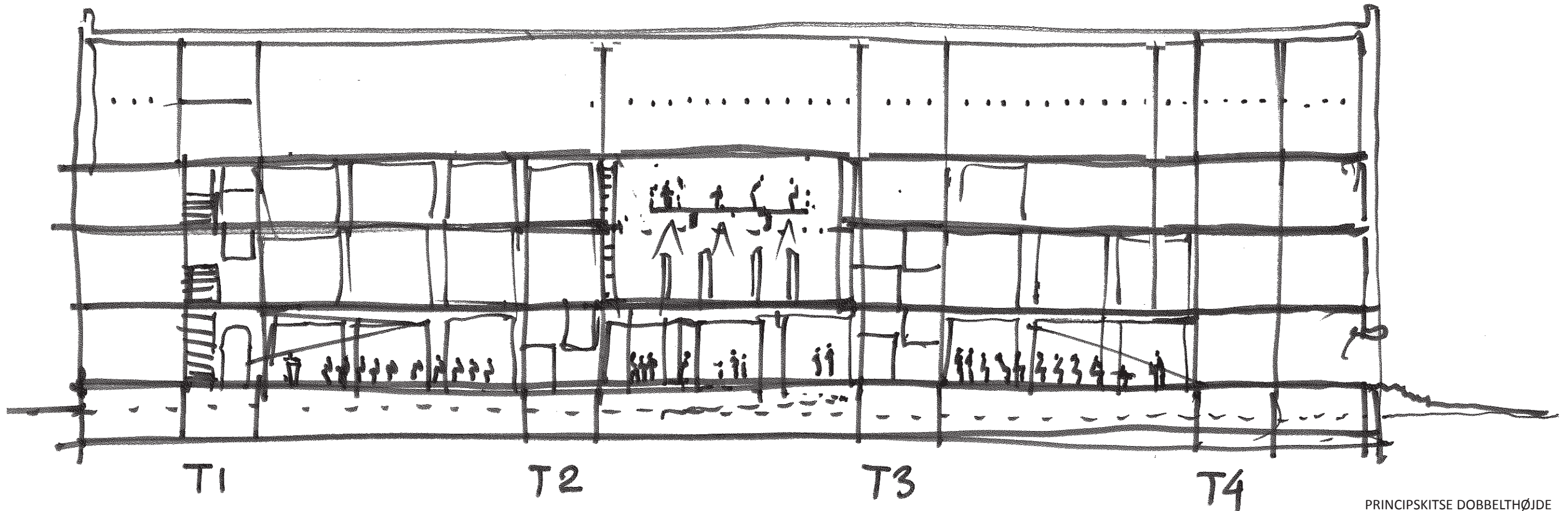




PRINCIPSKITSE DOBBELTHØJDE



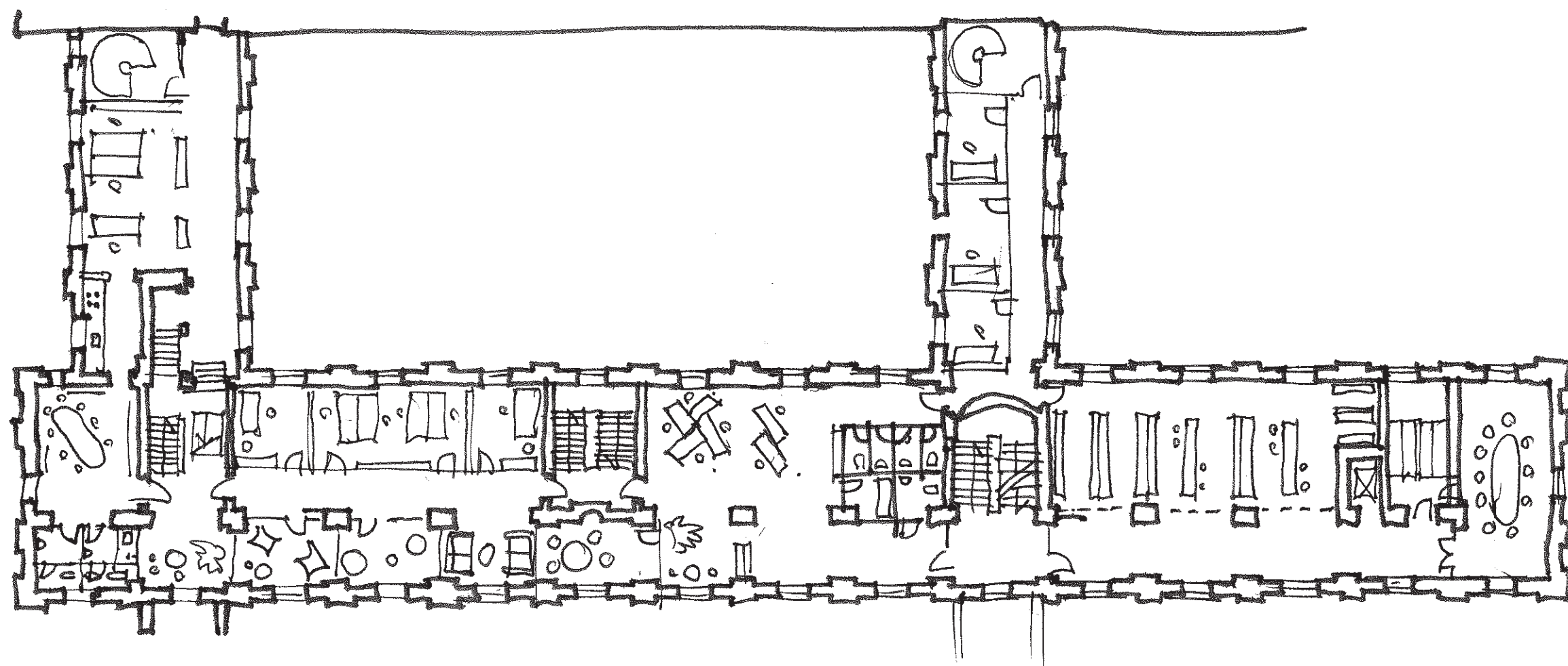
PRINCIPSKITSE DOBBELTHØJDE



PRINCIPSKITSE DOBBELTHØJDE

4. VURDERING AF EGNETHED

Bygningen anses for at være særdeles velegnet til det ønskede formål. Den har en fornuftig hovedstruktur, der egner sig til et multifunktionelt studenter- og videnshus med en række forskellige aktiviteter. Den kan indrettes på flere niveauer, og der er gode muligheder for enten at bruge bygningen alene med en opgradering af vedligeholdelsen og relativt få ændringer (flugtveje, handicapadgang m.v.) eller med yderligere tilføjelse af et eller flere signaturprojekter, såsom overdækning af den indre gård, etablering af større sammenhængende arealer til konferencer m.v. og/eller dobbelthøje rum til fx bibliotek. Signaturprojekterne skal dog ses i sammenhæng med bygningens homogene og markante arkitektur, og det anbefales at projekterne som udgangspunkt respekterer bygningens nuværende hovedstruktur og arkitektur.



PRINCIPSKITSE DOBBELTHØJDE

BYGNINGSBESKRIVELSE

OMRÅDEBESKRIVELSE

Bygningen ligger på Frederiksberg i et blandet beboelse- og erhvervsområde tæt ved CBS' Solbjerg Plads Campus, Frederiksberg Centret og metroen.

BYGNINGSBESKRIVELSE

Bygningen er oprindeligt opført til politistation i 1920, og er en tre-etagers bygning med fuld kælder og udnyttet tagetage og med en bygningsbredde på ca. 9 meter og ca. 60 m i længden. Der er opført to mindre sidefløje til bygningen, som forbinder denne til brandstationen, og danner et indre gårdrum.

Bygningen er tegnet af arkitekt Hack Kampmann, som bl.a. også tegnede Marselisborg Slot og er et markant og velbevaret eksempel på sin tids byggerier.

Bygningen udgør – sammen med kirken og domhuset – en arkitektonisk helhed, der er præget af stor harmoni mellem bygningerne og flere varierede pladsdannelser mellem disse.

Bygningen er i kommuneatlasset karakteriseret med bevaringsklasse 1, hvilket er den højeste bevaringsklasse, men er ikke fredet.

Bygningen er opført i røde sten med smukke markante gavle og sokkel i granit. Taget er et nyere rødt tegltag, som er konstrueret som saddeltag. Der er to markante indgangstrapper til bygningen – en fra kirkepladsen og en fra Howitzvej - samt to porte. Bygningen har hvidmalede palævinduer med forsatsrammer.

Kælderen har god loftshøjde og har været brugt til arkiver, omklædningsrum og detention. I stueetagen og de overliggende etager giver gangene langs vestfacaden adgang til diverse kontorer, møderum og ekspeditionslokaler. I stueetagen er gangarealet belagt med ølandssten, ellers er gulvbelægningen linoleum. Gårdhaven belagt med brosten i bølgemønster.

Bygningen indeholder omkring 80 lokaler på fire etager plus kælder som i alt udgør ca. 3.100 m².

Bygningen blev indskudt i Statens ejendomsselskab Freja Ejendomme den 1. januar 2013 og sat til salg 1. februar 2013.

VEDLIGEHODELSESTILSTAND

Udvendigt:

Ejendommen er generelt i rimelig vedligeholdelsestilstand. De murede facader og granitsokkelen fremstår vedligeholdte. Taget er nyere og fremstår vel vedligeholdt. Ovenlysvinduer er udført i forbindelse med udskiftning af taget og skal eftergås. Vinduer af træ fremstår udvendigt lettere slidte, og der er mindre skader på træværk. Vinduer skal istandsættes.

Indvendigt:

Overflader, gulve og trapper fremstår i nogen grad nedslidte og skal istandsættes / udskiftes. Maling på vinduer er afskallet, og der er mindre skader på træværk. Vinduer skal istandsættes. Akustiklofter er nedslidte og skal udskiftes.

Toiletter og køkkenfaciliteter er nedslidte og skal renoveres /nyetableres. Installationer:

Bygningen opvarmes jf ejers oplysninger via ældre 1-strengt varmeanlæg. Varmesystemet skal gennemgås og opdateres i nødvendigt omfang. Vandforsyning og elinstallationer er ikke besigtiget. Vandforsyning fra offentligt vandværk med afløb til offentligt spildevandsanlæg.

Jf oplysninger fra Frederiksberg kommune er en nedgravet olietank fra 1979 fortsat i drift.

Vurderingen er alene baseret på visuel besigtigelse. Ved køb af ejendommen skal der udarbejdes en detaljeret tilstandsbeskrivelse, som danner grundlag for de fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Energimærkning

Der er i 2009 udarbejdet energimærke for ejendommen, hvor ejendommen blev energimærket med "E", hvilket er lidt højere end gennemsnittet.



Lokalplan og servitutter

Der er tinglyst følgende hæftelser på ejendommen:

10. januar 1945, dokument om bebyggelsen
8. december 1997, fredningsbeslutning
30. september 1998, lokalplan 97

Ad. pkt. a:

Der pålægges i tinglysningen ejendommen følgende servitutter:

1. Ejendommen må ikke yderligere bebygges, og der må ikke foretages ændringer i bygningens facader, uden at kommunen har haft adgang til at udtale sig om den påtænkte bebyggelses- eller facadeændring
2. Frederiksberg kommune har forkøbsret til bygningen
3. Arealerne omkring bygningen – bortset fra den indre gård – skal være offentligt tilgængelige
4. Renholdelse af arealerne omkring bygningen og den indre gård foretages af Frederiksberg kommune, men betales af bygningens ejer
5. Frederiksberg kommune har ret til såvel gående som kørende færdsel til og i porten i nordfløjen og i den indre gård i det omfang det er nødvendigt for at tilkøre og aflæsse brændsel til brandstationen og til at udføre reparationer på varmeanlægget
6. Vedligeholdelsen af hele den nordre kolonade mellem bygningen og retsbygningen påhviler – uanset at kun ca. 2/3 af kolonaden ligger på grunden - ejeren af Howitzvej 30 (politistationen), mod refusion af 1/3 af udgifterne.
7. Bygningens afløbsinstallationer, der er delvist fælles med brandstationen og retsbygningen, skal bibeholdes og kommunen er berettiget til at foretage nødvendige reparationer for ejers regning efter en fordelingsnøgle
8. Kommunen har vederlagtfrit adgang til to rum i kælder under nordfløjen samt en del af garagen i stueetagen i den sydlige fløj.

Ad. pkt. b:

Bygningen blev i 1997 indstillet til fredning sammen med retsbygningen og de omliggende arealer. Tony Bødtker Munch fra Kulturstyrelsen har oplyst, at fredningen af bygningen dog ikke blev endeligt vedtaget, idet det i stedet blev besluttet, at bygningen fik bevaringsværdien bevaringsklasse 1 og efterfølgende indgik i den bevarende lokalplan 97.

Ad. pkt. c

Bygningen må jf lokalplan nr. 97 alene avendes til offentlige formål, der naturligt finder plads i lokalområdet. Lokalplanen sikrer bevaring af den eksisterende karakteristiske bebyggelse og de tilhørende omgivelser. Der må således ikke foretages nedrivning af de bevaringsværdige bygninger, ligesom der ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse må foretages ændringer af bygningssider, udskiftning af tag, vinduer, yderdøre, porte, kviste, skorstene og lignende.

BUDGET

	Delpriser	I alt kr.
Køb af ejendommen, estimeret pris, ikke forhandlet med Freja		39.000.000
Istandsættelsesarbejder		
Udvendig istandsættelse (facader, vinduer, sokkel, trapper, udvendige kloaker m.v.), afsat beløb pr. m² kr. 500	1.570.000	
Indvendig istandsættelse (gulve, vægge, lofter, trapper, toiletrum, tekøkkener, indgangspartier, vinduer indvendigt, isolering i tagetagen m.v.), afsat beløb pr. m² kr. 300	942.000	
Installationer, istandsættelse (varmeanlæg, radiatorer, el, vand, afløb, indevendige kloaker), afsat beløb pr. m² 500 kr.	1.570.000	
Istandsættelsesarbejder i alt		4.082.000
Nye tiltag - ombygningsarbejder		
1. Etablering af stueetage (ekskl. 2+3), afsat beløb pr. m² kr. 20.000	7.080.000	
2. Etablering af foredragssal (inkl. teknik), afsat beløb pr. m² kr. 22.000	1.716.000	
3. Etablering af storkøkken og cafe (inkl. teknik), afsat beløb pr. m² kr. 30.000	3.060.000	
4. Etablering af nye toiletrum på alle etager, afsat beløb pr. etage kr. 150.000	600.000	
5. Etablering af nye tekøkkener på etager, afsat beløb kr. 40.000 + 2 x 30.000	100.000	
6. Etablering af nye trapper og flugtveje, afsat beløb kr. 300.000 + 2 x 200.000	700.000	
7. Etablering af niveaufri adgang og elevator, afsat beløb kr. 250.000 pr. stop	1.250.000	
8. Etablering af ny adgang til gårdrummet, afsat beløb kr. 200.000 som sum	200.000	
9. Møblering generelt (kontorer, grupperum m.v.), afsat beløb pr. m² kr. 600	702.000	
10. Indretning af 1. sal, afsat beløb pr. m² kr. 17.000	7.140.000	
11. Indretning af 2. sal, afsat beløb pr. m² kr. 17.000	7.140.000	
12. Indretning af tageetage, afsat beløb pr. m² kr. 17.000	5.610.000	
13. Etablering af dobbelthøjt rum (tillæg), afsat beløb pr. m² kr. 10.000	720.000	
14. Overdækning af indre gårdrum og indretning, afsat beløb pr. m² kr. 15.000	4.875.000	
Nye tiltag - ombygningsarbejder - i alt		40.893.000
Omkostninger		
Uforudseelige udgifter af byggearbejder 15 %	10.215.950	
Byggeplads, vinterforanstaltninger og sikkerhed og sundhed 10 %	8.171.300	
Honorar og øvrige omkostninger 18 %	11.442.740	
Omkostninger i alt		29.829.990
Byggeudgift i alt		74.804.990
Budget i alt		113.804.990

Pris pr. m² brutto - eksklusiv køb 23.823

BUDGETFORKLARING

Det vejledende budget er baseret på et skøn af hvilke omkostninger der må forventes at være, i forbindelse med gennemførelsen af det skitserede projekt.

Kvalitetsniveauet er søgt balanceret imellem den eksisterende bygning, det fremtidige brugsmønster og et fornuftigt driftsbudget. Overslagspriserne er opdelt på udvalgte arbejder.

Budgettet er opdelt på køb af ejendommen, istandsættelsesarbejder, nye tiltag – ombygningsarbejder og omkostninger.

DONATION EJERSKAB OG DRIFT

En sund og bæredygtig økonomi for studenterhuset er essentielt for at sikre aktivitet jf. formålet i mindst 20 år frem i tiden. I dette dokument redegøres for mulige driftsøkonomiske og organisatorisk konstruktioner.

CBS betaler alle driftsudgifter til bygningen såsom løbende vedligeholdelse, forbrugsudgifter til fx varme, vand og el, ejendomsskatter m.v. og stiller dermed bygningen til rådighed uden udgift for de studerende.

Bygningen søges erhvervet og ombygget med midler fra en eller flere fonde for herefter at blive overdraget til de studerende ved CBS som gave uden modydelser. CBS afholder herefter driftsomkostninger til bygningen, mens en selvstændig organisation med egen bestyrelse, hvis formål er at drive studenterhus, råder over lokalerne.

For alle de følgende modeller gælder, at Kammeradvokaten kan udarbejde aftaler, samt at Kammeradvokaten bør godkende aftaler juridisk, såfremt kammeradvokaten ikke selv har udarbejdet dem.

KØB OG ISTANDSÆTTELSE

Ejendommen købes af en eller flere fonde og ombygges / istandsættes i samarbejde med Styregruppen for Studenterhuset og CBS. Når ejendommen er fuldt istandsat, overdrages ejendommen som en gave eller stilles til rådighed jf. de beskrevne modeller nedenfor.

Donator er bygherre på ombygningen og kan frit vælge rådgivere, entreprenører m.v., idet CBS ikke er involveret i ombygningen af ejendommen. Byggeriet er omfattet af de almindelige momsregler for private byggerier og CBS betaler ikke moms af donationen.

EJERSKAB

A | Selvejende fond
Modellen indbefatter, at donator ombygger og istandsætter ejendommen med henblik på at overdrage en nøglefærdig og velvedligeholdt bygning til en selvejende fond. Den selvejende fond ejer bygningen og står for driften. Der kan på intet tidspunkt blive tale om, at CBS eller fonden skal betale en del af anskaffelsen eller ombygningen, idet arbejderne derved bliver ud- budspligtige.

Fonden og CBS indgår en langsigtet lejeaftale, hvori CBS forpligter sig til at afholde de løbende vedligeholdelses og forbrugsudgifter og stiller derefter bygningen til rådighed uden udgift for de studerende.

Organisation
Fonden har en selvstændig bestyrelse med deltagelse af CBS studerende og CBS ledelsesrepræsentanter samt fx donator, Frederiksberg kommune m.fl. Bestyrelsen ansætter en direktør, der med reference til bestyrelsen er

ansvarlig for den daglige drift. Ejendommen drives efter samme model som ”Nexus” og ”Spisestuerne”.

Fordele
Den selvejende fond er ikke underlagt offentlige indkøbs-, udbuds og for- retningsregler, hvorfor modellen giver størst mulig fleksibilitet til studen- terhuset.

B | Ejerskab: CBS
Modellen indbefatter, at donator ombygger og istandsætter ejendommen med henblik på at overdrage en nøglefærdig og velvedligeholdt bygning til CBS.

CBS kan modtage en bygning som donation uden en øvre økonomisk græn- se. Dog skal der udarbejdes et såkaldt aktstykke om donationen, såfremt CBS ved donationen forøger værdien af sin bygningsmasse med mere end 100 mio. kr. Der skal også udarbejdes aktstykke, selvom donationen ikke overstiger 100 mio. kr., såfremt der i tilsagnet fra donator er betingelser, der påfører CBS særlige byrder ud over det normale.

Aktstykket skal forelægges for og godkendes af Finansudvalget.

Der må ikke være tale om gensidigt bebyrdende foranstaltninger, som fx at CBS til gengæld for gaven udveksler penge eller ydelser af penges værdi, men bygningen kan fx bære donators navn eller CBS kan promovere dona- tor på forskellige måder på CBS.

Der kan på intet tidspunkt blive tale om, at CBS skal betale en del af an-skaf- felsen eller ombygningen, idet arbejderne derved bliver udbudspligtige.

Organisation
CBS Students etablere en bestyrelse med deltagelse af CBS studerende og CBS ledelsesrepræsentanter samt fx donator, Frederiksberg kommune m.fl. Bestyrelsen ansætter en direktør, der med reference til bestyrelsen er an- svarlig for den daglige drift.

BILAG

BILAG BÆREDYGTIGHED

Når ejendommen Howitsvej 30 skal udvikles til et nyt og visionært studentehus for CBS, skal der tænkes bæredygtighed i alle aspekter af beliggenhed, istandsættelse og ombygninger. Udviklingen af ejendommen omhandler såvel kvantitative som kvalitative vurderinger af bygningen og forholdet til omgivelserne. De bæredygtige elementer vil derfor være en væsentlig del af den fremtidige strategi for indretning og udvikling.

Ejendommen er bevaringsværdig og har derfor væsentlige arkitektoniske kvaliteter, der skal bevares, samtidigt med ejendommen udvikles og fremtidssikres. Der lægges derfor vægt på så vidt muligt at bygge videre på den eksisterende struktur og i øvrigt at tilføje bygningen elementer, der kan være med til at fremtidssikre brugen.

Det er målet, at alle de anvendte løsninger skal være bæredygtige – forstået på den måde, at de løsninger der implementeres i bygningen, skal give langsigtet økonomisk og social gevinst og ikke blive en belastning for kommende generationer.

Ombygningen skal påvirke miljøet mindst muligt både når det gælder energiforbrug, og anvendelsen af materialer og ressourcer og dermed fremtidssikres både med hensyn til energiforbrug og kulturel og social værdi i et totaløkonomisk perspektiv.

Der lægges vægt på følgende indsatsområder indenfor bæredygtighed:

- Geografisk placering
- Bæredygtighed i hovedgreb
- Bæredygtighed i struktur
- Energi
- Materialer
- Vand
- Indeklima
- Totaløkonomi

Geografisk placering

Gl. Frederiksberg politistation er placeret i en velfungerende kontekst med alle øvrige CBS funktioner på Frederiksberg, tæt på et historisk center og tæt på såvel offentlig transport som et veludbygget cykelstisystem. Frederiksberg er omdrejningspunktet for alle CBS' aktiviteter og bydelen er let tilgængelig for udefra kommende gæster.

Der findes adgang til væsentlige metro- og buslinjer og den kommende Metro Cityring vil koble sig på Frederiksberg Station. Ligeledes er placeringen i lokalområdet meget central, med adgang for unge og personale til lokale servicefaciliteter, som butikker, servicecentre, spisesteder, bibliotek mm.

Området ligger i et forholdsvis lavt risikoområde mht. klimapåvirkninger.

BÆREDYGTIGHED I HOVEDGREB

Bygningens arealudnyttelse

Ejendomme er placeret i en bymæssig kontekst med høj tæthed, hvilket giver en høj udnyttelse i forhold til arealforbrug. Bygningen og bebyggelsens højde/afstandsforhold giver gode dagslysforhold, hvilket er positivt i forhold til udgift til belysning. Der findes en god balance mellem uderum, intimitet og dagslysforhold i bygningen og dens kontekst.

Biodiversitet

Selve bygningen giver kun i mindre omfang mulighed for at bidrage til bymæssig biodiversitet, da ejendommens facader er bevaringsværdige og derfor underlagt restriktioner. Der kan arbejdes med begrønning af udvalgte områder på facaderne i det omfang beplantning er mulig uden ekstra vandingstiltag. De ydre og det indre gårdrum giver gode muligheder for øget biodiversitet ved tilføjelse af grønne planter og træer, vand, insekthoteller m.v.

BÆREDYGTIGHED I STRUKTUR

Når en bygnings bæredygtighed skal vurderes, ses der på mulighederne for forandring og tilpasning af forskellige anvendelsesformer over tid. Jo større multifunktionalitet, forandringsevne og arealeffektivitet jo højere bæredygtighed vil bygningen indeholde.

Konstruktioner, arealeffektivitet og forandringsevne

Bygningen har en etagehøjde på ca. 3,6 m. og et murepille modul på ca. 4,0

m. Bygningens trappekerner for hvert fjedre modul giver mulighed for opdeling i mindre enheder. Bygningens relativt smalle dybde på ca. 9 m. giver gode gennemlyste enheder, der kan udnyttes til mange formål. Bygningens hovedstruktur tillader en variation i placering af skillevægge indenfor facadens givne murpiller. Indenfor den givne trappestruktur og med tilføjelse af nye flugtvejstrapper og hensynet til den høje bevaringsværdi, vurderes bygningen som særdeles multifunktionel og indeholdende rige muligheder for stor variation i anvendelse.

Teknisk infrastruktur

Tilføjelse af teknisk infrastruktur, særligt ventilationsanlæg, vil kræve en vurdering af anlæggenes placering, skakte, vandrette føringsveje, indtag og afkast. Det nuværende enstrengede varmeanlæg bør udskiftes til tostrengt for at forbedre anlæggets funktionalitet og energieffektivitet.

Tilgængelighed for alle

For at sikre tilgængelighed for alle, angiver bygningsanalysen mulige placeringer af elevator og kørestolsrampe som sikrer størst mulig tilgængelighed for handicappede, også uden at de skal henvises til en sideindgang. Kørestolsrampen vil ved en erstatning med en lift til stueetagen kunne give plads til endnu flere aktiviteter i det indre gårdrum. Det vil være vigtigt at handicappede har direkte adgang fra stueetagen til det indre gårdrum.

Offentlig tilgængelighed

Selv om bygningen fortrinsvis skal anvendes til studenterhus, vil der også være mulighed for at indrette bygningen med udadvendte aktiviteter som bogcafé, cykelværksted m.v.

ENERGI

Energiforhold

Bygningen er energimærket til kategori E. Strategien er at udnytte bygningens energimæssigt passive egenskaber og integrere tekniske og intelligente løsninger i bygningens arkitektur. Det kræver en nærmere undersøgelse af forholdene for at vurdere hvilke tiltag, der vil have størst effekt.

Vedvarende energi

Der vil være tilstrækkelig tagflade til at etablere solceller på både øst og sydvendte tagflader, særligt mod det indre gårdrum. Etablering af solceller skal vurderes i forhold til bygningens arkitektoniske værdier.

Forbedring af klimaskærm:

En forbedring af klimaskærmen vil grundet den høje bevaringsværdi være begrænset til en forøgelse af isoleringstykkelsen i tagkonstruktionen og en tilføjelse af koblede rammer til de eksisterende vinduer.

Energiforbrug i byggematerialer

Bygningen er fortrinsvis muret og efterlader et stort energiforbrug i mørtelfremstilling og brænding af tegl. Til gengæld har konstruktionen en høj værdi som termisk masse og som fugtregulator. Samtidigt vil den høje levetid i bygningen og den høje udførelsesmæssige kvalitet betyde meget ringe krav til udskiftning. Der vil med en forandring i konstruktionen skulle regnes med et vist energiforbrug i nedtagning af eksisterende tunge skillevægge.

MATERIALER

Det må forventes at ejendommen – i lighed med andre bygninger fra samme tid – kan indeholde en eller flere sundhedsskade stoffer så som asbest i gulvbelægninger og teknisk isolering, bly i malingen, PBC i fuger m.v. Dette skal fjernes i forbindelse med istandsættelsen.

Ved istandsættelse og ombygning skal materialer i videst muligt omfang genbruges på stedet. Nye materialer, der tilføres bygningen, skal vurderes med henblik på at opnå bedst mulig samlet bæredygtighed. Ved efterisolering foreslås biologisk producerede isoleringsmaterialer, som dels er fugtighedsregulerende, dels kan indgå i et biologisk kredsløb ved nedtagning.

Nedbrydning og sortering

Alle bygningsdele skal skilles ad i rene affaldsgrupper. Alle nye byggematerialer skal så vidt muligt lægges løst eller fastgøres mekanisk så fremtidig nedbrydning og bygningsforandring kan foretages med mindst muligt energiforbrug og materialespild. Alle byggematerialer skal kunne indgå i så rent et kredsløb som muligt, enten biologisk eller mekanisk. Det højeste mål af recycling opnås enten ved fuld biologisk nedbrydelighed eller ved direkte genanvendelse i andre bygninger.

VAND

Bedømmelsen af bygningsanlægget i forhold til vand har tre hovedbestanddele. Rengøring, vandforbrug, regnvand og genvinding af gråt spildevand.

Målet er at sikre rent drikke vand, begrænse spildevandsudledningen og sikre mindst mulig belastning af kloaksystemer med regnvand.

Rengøring:

De forskellige overfladers rengøringsvenlighed er afgørende for vandforbruget. Generelt vurderes overflader som rengøringsvenlige og hygiejniske.

Brugsvand:

Der vil kunne opnås stor besparelse ved anvendelse af vandbesparende installationer og armaturer.

Regnvand:

Skrå tage afvandes til kloakken Der foreslås opsamlingsbassiner for tagafvanding, under forudsætning af at afvandingen via de eksisterende bygningsdele ikke medfører udledning af miljøskadelige stoffer. Bassinerne kan bruges rekreativt og kunstnerisk. Belægninger udføres, så regnvand let kan sive ned.

Genvinding af gråt spildevand:

Det skal undersøges om de regnvandsførende kanaler kan anvendes til gråt spildevand og om et anlæg vil være rentabelt i forhold til bygningens brug .

INDEKLIMA

Indeklima for CBS studentarhus skal sikre størst mulig komfort.

Totaløkonomi

Bygningens finansielle bæredygtighed balancerer mellem moderat forandringsevne og meget høj arkitektonisk kvalitet. Bygningskroppens dimensioner og opdeling vil kompensere for den moderate forandringsevne ved sine store muligheder for varieret anvendelse indenfor de givne rammer.



KOLOFON

Frederiksberg, Juni 2013

FORFATTERE:

Christian Kongsbak Refshauge,
Anne Marie Engtoft Larsen, Nicolai Michelsen,
Anders Melgaard Kjemtrup

BILLEDE REFERENCER:

Anders Melgaard Kjemtrup, Jakob Boserup,
Esben Zøller Olesen, Christian Kongsbak Refshauge,
Mads herbøl, Musky Albertsen, Home-Designing.com,
lamodern.com, nilufar-documentary.co.uk,
Portland State University

LAYOUT:

Musky Albertsen, juul & hansen arkitekter as

BIDRAGSYDER:

Copenhagen Business School, Marianne Vejen Hansen,
Siv Britt Mansa, Mads Herbøl

KONTAKT:

CBS Students
Att. CBS Student House
E-mail: contact@studenthouse.dk
General: +45 38 15 39 00