



Campusplan 2008 - 2017

Udgave af 6. december 2007



**Copenhagen
Business School**
HANDELSHØJSKOLEN

Copenhagen Business School

Campusplan 2008 - 2017

December 2007

Indhold

1.	Indledning.....	3
2.	Forudsætninger for campusplanen.....	4
3.	Behovsanalyse.....	6
3.1	Studerende.....	6
3.2	Medarbejdere.....	7
3.3	Arealanvendelse 2007	9
3.4	Dimensionering af arealbehov.....	9
4.	Bygningsplanlægning.....	11
4.1	Eksisterende faciliteter.....	11
4.2	Tilpasning til behovet – langt sigt.....	12
4.3	Tilpasning til behovet – kort sigt.....	13
5.	Campusøkonomi.....	15
5.1	Det økonomiske råderum.....	15
5.2	SEA-modellen.....	15
5.3	Udgifter til bygningernes drift, vedligeholdelse og bemanning.....	16
5.4	Forudsete bygningsudvidelser.....	17
5.5	Campusøkonomiens indtægter, udgifter og forudsætninger.....	18

Rapporten er udarbejdet i et samarbejde mellem CBS og Hasløv & Kjærsgaard, byplankonsulenter, arkitekter MAA. Fotos: CBS.

1. Indledning

CBS har over en årrække udviklet campus på baggrund af rullende tiårsplaner. Baggrunden herfor er at CBS ser det attraktive campusmiljø på internationalt topniveau som en strategisk nødvendighed.

I den forbindelse indgår seks strategiske pointer med særlig vægt i grundlaget for planen:

- Kapaciteten skal være behovsafstemt og infrastrukturen tidssvarende
- Faciliteterne skal koncentreres i få tyngdepunkter, så der er kritisk masse for studerende og medarbejdere, og så tværfagligt samarbejde understøttes
- Effektivitet skal prioriteres ved at faciliteterne samles i tyngdepunkter indenfor gåafstand, så logistik kan forenkles og intern transport holdes på et minimum
- Beliggenheden i storbyen udnyttes, herunder adgangen til byens faciliteter, infrastruktur såsom metrostationer "on campus" og metroforbindelse til lufthavnen
- De bygningsmæssige og landskabelige rammer skal understøtte læringsmiljøet gennem æstetiske oplevelser, der stimulerer kreativitet og innovation fra arkitektur, kunst i topklasse
- Bæredygtighed og miljøhensyn prioriteres

CBS' Campusplan 2008-2017 analyserer den aktuelle situation, fremlægger behovsprognoser og en plan for udviklingen af campusfaciliteterne over det kommende tiår.

Behovsanalysen i campusplanen hviler på konservative prognoser i respekt for prognoseusikkerheden i forening med en forventning om fortsatte snævre økonomiske rammer.

På studentersiden forudser prognosen fortsat vækst i den samlede studenterbestand, selv om effekten af øget internationalisering og af nye uddannelsesstilbud, herunder inden for executive-uddannelserne er forsigtigt vurderet.

På medarbejdersiden ses også en fortsat samlet vækst, der hviler på antagelsen om fortsat vækst i forskningen i forening med den voksende studenterbestand.

Det afledte behov for bygningsfaciliteter er i konsekvens heraf også stigende i perioden.

Behovsanalysen påpeger en manglende kapacitet i alle årene frem til 2017. Campusplanen påviser en underkapacitet på ca. 9.000 m² i 2008 voksende til ca. 20.000 m² i 2017.

Renoveringen af Silobygningen i Porcelænshaven vil fra 2009 forbedre situationen, uden dog at afhjælpe den opgjorte mangel på kapacitet. Den voksende ubalance kan i øvrigt imødegås på flere måder. Der planlægges opført et Executive Center samt et Studenter-

hus på Solbjerg Campus, der dog begge forudsætter betydelig finansiering gennem sponsering.

Der kan endvidere forventes at opstå en mulighed for at indgå et større lejemål i Porcelænshaven inden for 3-5 år. Endelig findes der yderligere byggemuligheder på Solbjerg Plads Campus svarende til ca. 12.500 m², der ikke forudses anvendt i planlægningsperioden. Der må derudover suppleres med lejemål tæt ved Campus.

Prognosen for campusøkonomien, med de projekter der er besluttet, viser, at der henover planperioden foretages en opsparring, der rummer potentiale for yderligere bygningsinvesteringer. Campusøkonomien giver henover planperioden år for år et stadig bedre resultat. I 2017 er dette vokset til 14,5 mio.kr., hvorved den akkumulerede opsparring vokser til ca. 55 mio.kr.

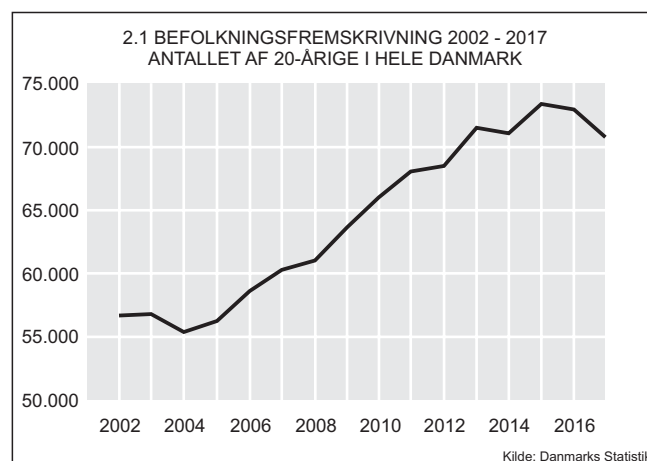
Endelig vil det være et vigtigt indsatsområde i campusplanen at videreudvikle den bestående bygningsmasse, med henblik på at tilpasse faciliteterne til behovet.

2. Forudsætninger for Campusplanen

CBS har gennem en årrække haft voksende optag af nye studerende. Det øgede optag er sket på baggrund af et meget stort – og stigende - antal ansøgere, selv om ungdomsårgangene samtidig har været forbi et historisk lavpunkt (antallet af 20-årige var i 2004 det laveste i mere end tredive år – se illustration 2.1).

CBS har således formået at øge sin markedsandel og tiltrække studerende af høj kvalitet. En fortsat vækst vil være i overensstemmelse med det forudsete behov i samfundet (Jf. Dansk Industris prognose – se illustration 2.2).

I planlægningen af campusfaciliteterne, herunder især bygningerne, opereres der på baggrund af konservative prognoser.



Etablering af nye bygninger og lejemaal gør, i forening med prioriteringen af høj bygningskvalitet, at om end det samlede bruttoareal målt pr. studerende er øget en smule henover årene (Se illustration 2.3), da er realiteten den, at antal m² pr bruger i perioden 2000 – 2006 er reduceret for så vidt angår undervisning, administration og bibliotek, mens antal m² pr bruger er øget for forskning og fællesarealer.

Dette medfører for undervisningens vedkommende at større dele af døgnet efterhånden udnyttes, samt at der er vanskeligheder med at tilgodese behovet for sammenhængende skemaer for studerende og lærere.

Det indgår derfor i planlægningen, at CBS vil gøre store dele af de frie fællesarealer til områder hvor studerende kan slå sig ned og arbejde i projektgrupper, med adgang til trådløst net og elforsyning.

Dette er så meget desto vigtigere som at der uændret er et meget stort og udækket behov for grupperum, arbejdspladser med præsentationsfaciliteter, netadgang og laboratorier til bl.a. specialeskrivende studerende. De nuværende forhold er ikke tilstrækkelige, og udgør en barriere for at anvende den mest velegnede pædagogik. Der stiles derfor mod gradvist at forbedre mixet af lokaletyper, hvorimod det ikke eksplicit indgår i campusplanen at anskaffe ekstra areal som følge af dette behov.

På grund af øget pres på økonomien sker der samtidigt en udvikling i retning af større hold, hvorfor der er en tendens til at undervisningen "vokser ud af" de

foreliggende lokaler. Der er derfor løbende behov for at se på mulighederne for at udvikle lokalestrukturen, samt ikke uvæsentligt et behov for at leje især store auditorier uden for campus i spidsbelastningsperioder.

CBS' ejendomsportefølje indeholder såvel ejede som lejede lokaler. Derved fastholdes en strategisk fleksibilitet, ved at dele af porteføljen kan afvikles gennem opsigelse hvis behov opstår. I øvrigt vurderes det generelt økonomisk fordelagtigt at købe hvor dette kan lade sig gøre.

Illustration 2.2. Lange videregående uddannelser
"På vej mod underskud på kompetencebalancen",
Dansk Industri, 25.02.2002

Uddannelses-område	Uændret uddannelsesvalg ¹	Uændret beskæftigelsestrend ²	Arbejdskraftmangel ³
Natur og Teknik	1,88	2,30	-12.000
Humaniora	1,96	1,84	3.000
Samfund	2,24	3,27	-29.000
Sundhed	1,04	0,92	3.000
Andre	0,54	0,54	0
Total	7,66	8,87	-35.000

¹ Andel af arbejdsstyrken i 2020 (i pct.) ved uændret uddannelsesvalg.
² Den beskæftigede andel af arbejdsstyrken i 2020 (i pct.) hvis beskæftigelsestrenden fortsætter som i perioden 1994 - 1999.
³ Differencen mellem de to fremskrivningsmetoder omregnet til antal personer afrundet til nærmeste tusinde (- indikerer mangelsituation).

Kilde: Undervisningsministeriet og egne beregninger

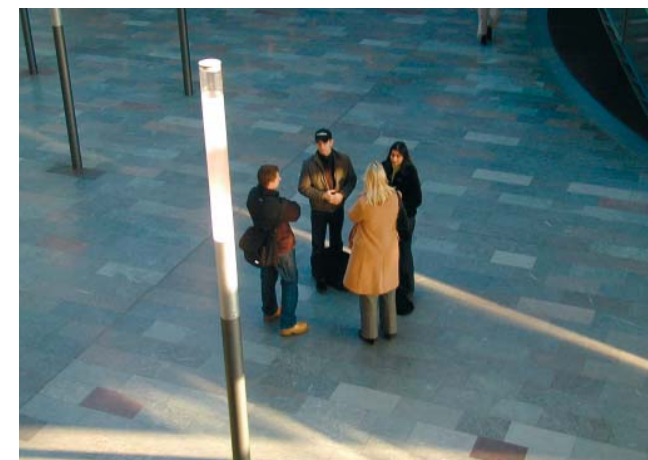
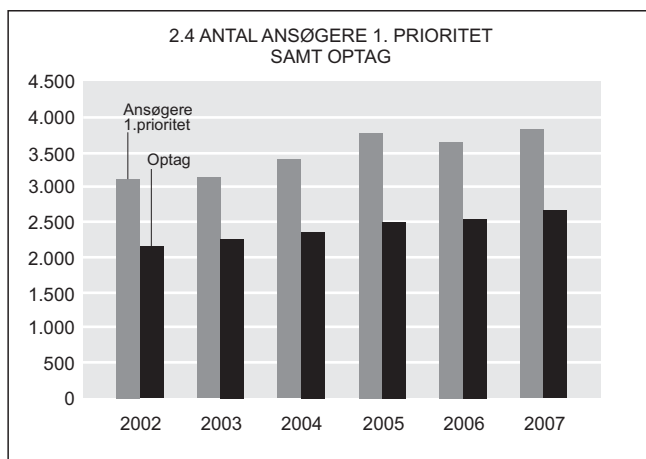
På studenter siden forudser prognosen fortsat vækst i den samlede studenterbestand, trods en forsigtig vurdering af effekterne af øget internationalisering og af nye uddannelses tilbud, herunder inden for executive-uddannelserne (se illustration 2.4 - Faldet i ansøgertal fra 2005 til 2006 skyldes indførelsen af betalingsordning for visse udenlandske studerende).

På forskningssiden har der generelt været vækst i de senere år. Den samlede vækst ventes at fortsætte i de kommende år, idet prognosen dels forudser en svag stigning i de offentlige bevillinger, dels forudser vækst i den tilskudsfinansierede forskning, dvs. forskningsbevillinger fra fonde, forskningsråd, virksomheder, EU etc. CBS forventer at erhvervsforskningsområdet vil udfolde sig yderligere i planperioden med vækst i antallet af erhvervsforskningscentre og erhvervsforskningsprojekter til følge. På den baggrund vurderes også prognosen vedrørende de samlede forskningsaktiviteter at være konservativ.

Referenceåret for behovsprognosen (afsnit 3) er år 2006, det første år efter ibrugtagning af Kilen og som er det seneste år der foreligger regnskab for. Her beregnes normtal for arealbenyttelsen af de forskellige brugergrupper. Normtallene er grundlaget for fremskrivningen af lokalebehovene afledt af de prognostiserede studenter- og medarbejdertal.

Illustration 2.3			
Bruttoareal pr. ordinær studerende	1990	2002	2006
Studenterbestand, ordinær uddannelse	7.710	10.382	12.574
Studenterbestand, åben uddannelse og executive	7.630	3.634	3.144
Studerende i alt	15.340	14.016	15.718
Bruttoareal i alt, ekskl. alt kælderareal*	49.934	66.183	85.823
Bruttoareal pr. ordinær studerende	6,48	6,37	6,83

* Bruttoareal er her defineret som summen af de enkelte etagers areal målt til yderside af de begrænsende vægge, ekskl. andel af bruttoareal i kælder

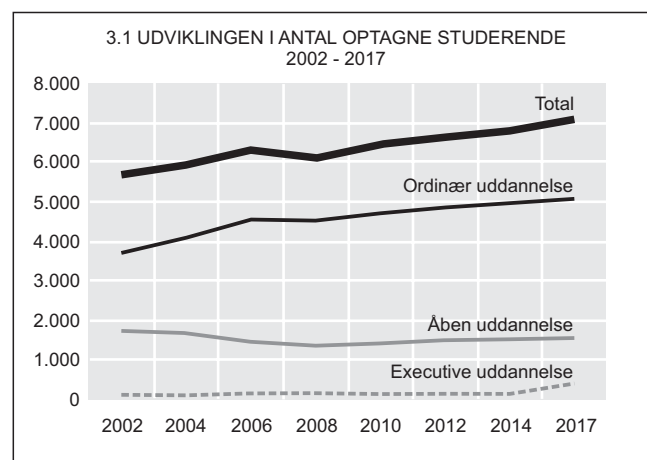


3. Behovsanalyse

3.1 Studerende

Prognoserne for det fremtidige studenteroptag henholdsvis den fremtidige studenterbestand bygger på forventningen om at CBS som minimum samlet vil fastholde den nuværende søgning og optagelsestal. Danmarks Statistiks fremskrivninger af befolkningens aldersfordeling viser at antallet af 20-årige igen tager til, efter at dette tal i 2004 nåede sit laveste niveau i tredive år (Se illustration 2.1). CBS forventer endvidere at strategien for undervisningsområdet fortsat videreudvikler viften af tilbud svarende til de uddannelsessøgendes og erhvervslivets behov, således at efterspørgslen efter CBS' erhvervsrettede uddannelser generelt forbliver usvækket i planperioden.

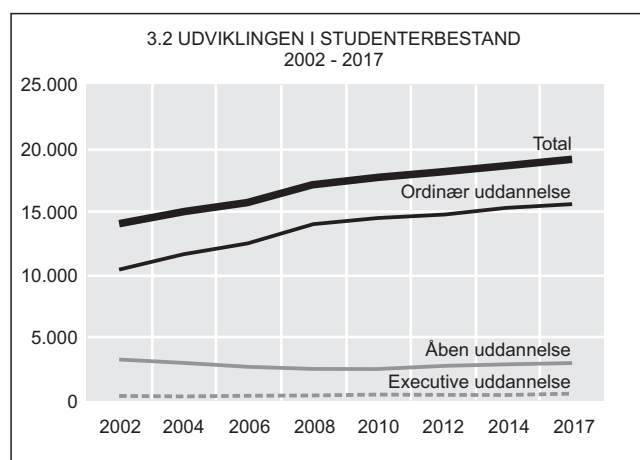
Derfor baserer CBS sin planlægning på en prognose der fastholder det nuværende niveau for studenteroptag, forudser en vis vækst i optaget på cand.merc.-



linjerne og på executive-området, samt indregner væksten fra kendte, nye uddannelser.

Som det fremgår af illustration 3.1 forventer CBS at studenteroptaget øges fra omkring 6.400 i år 2006 til knap 7.100 studerende i 2017 svarende til en stigning på ca. 12 %. Stigningen ligger på de ordinære uddannelser og i lille grad på executive-programmerne, mens optaget på de øvrige uddannelser under åben uddannelse (HD og ED) forventes at være stabilt i perioden. Den fremskrevne udvikling er en videreførelse af den udvikling CBS har oplevet i de senere år, og prognosen vurderes at være konservativ, idet der alene indgår uddannelser, der allerede på nuværende tidspunkt udbydes eller er under udvikling.

Den forventede stigning i optaget får en tilsvarende effekt på studenterbestanden. I fremskrivningen



anvendes det eksisterende mønster for de studerendes gennemførelse af uddannelserne, baseret på en simpel analyse af hvor stor en del af et givent optag der forventes at være indskrevet på CBS efter et vist antal år. Analysen tager udgangspunkt i erfaringerne fra perioden 2000-2007.

Jf. illustration 3.2 forventes den samlede studenterbestand at stige fra ca. 15.700 studerende i 2007 til ca. 19.100 i 2017 svarende til en stigning på ca. 22 %. Stigningen ligger på ordinære og i lille grad på executive-uddannelserne og modsvares af et mindre fald på øvrig åben uddannelse.

Særlige forhold

CBS' internationaliseringsstrategi indebærer at flere og flere uddannelser fokuserer på de internationale perspektiver, hvilket i forening med at flere programmer udbydes på engelsk gør dem mere interessante på det internationale uddannelsesmarked. Interessen fra bl.a. det fjerne Østen er stærkt stigende, hvilket gør det muligt på sigt at operere med et ekstra optag. Efter at Danmark har besluttet at udenlandske studerende (dog ikke studerende fra EU/EØS) skal betale for studierne, er den forventede vækst i søgningen fra sådanne studerende moderat, og er da heller ikke indregnet i plangrundlaget. Andre forudsætninger er ikke afklarede. Ud over det basale behov for egnede studiefaciliteter er det lige så vigtigt at sikre at der kan ske en relevant udvikling i antallet af internationalt forankrede lærere, herunder gæstelærere. I den forbindelse udgør boligsituationen for både udenlandske studerende og gæsteforskere en afgørende udfordring.

Rammerne har som nævnt tidligere ikke hidtil tilladt tilstrækkelige faciliteter til en moderne, netbaseret undervisning, til trods for at CBS gennem sin forskning og udvikling på området netop har et klart billede af hvorledes uddannelsesfaciliteter og lærerkompetencer skal udvikles for at sikre optimale vilkår for erhvervsrettede, videregående uddannelser.

Behovsanalysen er derfor også på dette punkt konservativ, idet den ikke indeholder ekstrabehovet for gruppearbejdsrum, IT-laboratorier, multimedielaboratorier, incubatormiljøer til forretningsmodning af studenterprojekter etc. Det reelle ekstrabehov fra disse faciliteter skønnes at udgøre ca. 20%. I stedet tilstræbes et bedre mix af faciliteter i takt med at nye bygninger indrettes, parallelt med at eksisterende bygningsfaciliteter løbende videreudvikles.

3.2 Medarbejdere

Fremskrivningen i antallet af medarbejdere bygger generelt på antagelsen om, at udviklingen i studenterbestanden og i de samlede forskningsressourcer også afspejler udviklingen i medarbejderbehov.

Konkret er prognosen for antal medarbejdere til forskning henholdsvis til administration derfor beregnet ud fra en forudsætning om, at antallet af medarbejdere udvikler sig med indtægtsgrundlaget. Jo flere studerende der er og jo flere forskningsmidler - jo flere medarbejdere ansættes. Denne fremskrivning bygger på antagelsen om at forholdet mellem de samlede lønudgifter og de samlede indtægter (ekskl. indtægter til kapitalformål) fastholdes i planperioden, ligesom det antages at det fremtidige lønniveau er uændret (dvs. der sker alene P/L regulering) og at forholdet mellem VIP og TAP fastholdes i perioden.

Illustration 3.3 viser fremskrivningen af indtægtsgrundlaget – ekskl. kapitalformål for perioden 2006–2017. Fremskrivningen er foretaget under forudsætning af en STÅ-indtjening svarende til det fremskrevne optag og bestand (se ovenfor), gradvise besparelser på taxametersatsen for STÅ og årselever, en årlig stigning på 5 % for den tilskudsfinansierede forskning (dog 10% i perioden 2008-2011), en begrænset vækst i basisforskningsbevilling ved tilførsel af globaliseringsmidler i perioden 2008-2011 samt en videreførelse af 2011-niveauet på basisforskningsmidler for perioden 2012-2017.

Fremskrivningen resulterer i en stigning i indtægtsgrundlaget på 110 mio. kr. (2008-priser) for perioden 2006-2017 svarende til ca. 14 %. Denne procentstigning anvendes til fremskrivningen af antallet af forskere og administrative medarbejdere.

Illustration 3.3							
Forventet indtægt i mio kr, prisniveau 2008							
Finansår	2006	2007	2008	2010	2012	2014	2017
Forskning, tilskud	64	68	74	90	104	115	133
Forskning, statslig bevilling	173	162	174	152	151	151	151
Undervisning m.m.	438	496	474	489	498	504	512
Andre formål	129	118	120	118	117	117	117
Indtægter i alt (excl. Kapitalformål)	804	844	842	849	870	887	914
Indeks (2006 = 100)	100,00	104,99	104,73	105,65	108,28	110,39	113,66
Forventet antal medarbejdere							
VIP	482	506	505	509	522	532	548
TAP	540	567	566	570	585	596	614
Total	1.022	1.073	1.070	1.080	1.107	1.128	1.162
Indeks (2006 = 100)	100,00	104,99	104,73	105,65	108,28	110,39	113,66

Note: Det forudsatte fald i indtægter fra 2008 (2009) til 2010 skyldes den (meget konservative) forudsætning om at 20,5 mio.kr. i basisforskningsmidler fra Globaliseringspuljen falder bort efter 2009, som det fremgår af finanslovsforslaget.



I fremskrivningen af antallet af medarbejdere til forskning og administration indgår alene medarbejdere, der forventes at have en fast kontorplads. Deltidsansatte undervisere indgår ikke i medarbejderantallet og studentermedhjælpere er indregnet med vægten 25 %. Både for VIP og TAP tager beregningerne udgangspunkt i det antal kontorpladskrævende medarbejdere, der har fået udbetalt løn i juni 2006. Det bemærkes at skellet mellem VIP og TAP i udgangssituationen ikke er klar, idet en gruppe medarbejdere med "VIP-arbejde" i en overgangsperiode er tilknyttet gennem en TAP-ansættelse.

Det fremgår således af illustration 3.3 at der for kontorpladskrævende VIP'er og TAP'er forventes en samlet stigning i behovet på ca. 14 % i perioden 2006-2017.

Særlige forhold

Prognosemodellen indregner ikke effekter af evt. ændringer i regeringens og folketingets forskningspolitik, endside af ændringer i virksomhedernes efterspørgsel efter samarbejde om erhvervsforskning.

CBS forventer at antallet af erhvervsforskningscentre øges og at antallet af erhvervsforskningsprojekter med erhvervslivet vil være stigende. Dette forventes at medføre en vækst i antallet af forskere, og dermed i antallet af forskningsforankrede lærere. På den baggrund forventes behovsanalysen også på forskningsområdet at være konservativ.

Den simple prognosemodel baserer sig ligeledes på en antagelse om at flere forskere og krav om

stadig mere effektiv forskningsindsats medfører et afledt behov for administrative medarbejdere til forskningsstøtte og forskningsadministration. Tilsvarende overvejelser gør sig gældende i forhold til undervisningen, hvor såvel lærere som studerende efterspørger administrativ støtte, aflastning og service i større omfang end der faktisk kan tilbydes. Også på dette område ses prognosen derfor at være konservativ.

3.3 Arealanvendelse 2007

Illustration 3.4 indeholder en detaljeret opgørelse af arealer fordelt på de enkelte bygninger og anvendelseskategoriene: Undervisning, forskning, administration, bibliotek og fælles service (kantine, studenterfaciliteter, værksteder m.v.). Arealerne er opgjort som brugsnettoareal, dvs. nytteareal ekskl. gange, trapper,

Bygning	I etager						I kælder						I alt					
	Undervisning	Forskning	Administration	Bibliotek	Fælles service	I alt	Undervisning	Forskning	Administration	Bibliotek	Fælles service	I alt	Undervisning	Forskning	Administration	Bibliotek	Fælles service	I alt
Dalgas Have 15	6.168	3.006	1.388	1.588	1.278	13.428				299	2.015	2.314	6.168	3.006	1.388	1.886	3.293	15.741
Howitzvej 60	210	1.395	281	0	800	2.686	109				131	240	319	1.395	281	0	931	2.926
Howitzvej 11-13		621	236	81	500	1.438					203	203	0	621	236	81	703	1.641
Solbjerg Plads 3	4.436	2.435	3.852	4.408	2.223	17.354				670	1.184	1.854	4.436	2.435	3.852	5.078	3.407	19.208
Kilen	2.082	1.002	1.126		2.642	6.852					715	715	2.082	1.002	1.126	0	3.357	7.567
Solbjergvej 3, 1.sal		319				319					0	0	0	319	0	0	0	319
Porcelæns haven 16 (Georg Jensen)		510	145		455	1.110					0	0	0	510	145	0	455	1.110
Porcelæns haven 26 (midterfløj)	275		955	464	710	2.404					0	0	275	0	955	464	710	2.404
Porcelæns haven 16 B (mellemfløj)	1.350				308	1.658					0	0	1.350	0	0	0	308	1.658
Porcelæns haven 24 A (sydfløj)		874	236		733	1.843					0	0	0	874	236	0	733	1.843
Porcelæns haven 20 (ovnhal)					3.264	3.264	378					378	378	0	0	0	3.264	3.642
Porcelæns haven 18 (L-bygning)		1.322	897		1.454	3.673					707	707	0	1.322	897	0	2.161	4.380
Steen Blichersvej 22		261	20		94	375					0	0	0	261	20	0	94	375
Undervisning, forskning, administration Brugsnettoareal i alt	14.521	11.745	9.136	6.541	14.462	56.404	487	0	0	969	4.955	6.411	15.008	11.745	9.136	7.509	19.417	62.815
Bruttoareal i alt						85.838						20.769						106.607

elevatorer, konstruktioner, ventilationsrum m.v. Arealerne er endvidere delt på arealer i etager og i kælder (se også definition nedenfor).

3.4 Dimensionering af arealbehov

For at kunne vurdere det fremtidige arealbehov (fordelt på de ovenfor nævnte fem anvendelses-kategorier) er der udarbejdet en opgørelse af antal studerende og ansatte i 2006 (Det seneste år med afsluttet regnskab) samt en prognose for årene frem til 2017.

Persontallene for 2006 er sammenholdt med de forskellige brugsnettoarealer (se definition nedenfor) så der fremkommer et "normtal" pr. bruger. Behovsprognosen fremkommer derfor ved med fastholdte normtal at fremskrive arealbehovet i takt med det stigende antal studerende og medarbejdere.

Illustration 3.5 viser hvorledes dimensioneringsgrundlaget (antallet af brugere af de respektive områder) er defineret som kombinationer af henholdsvis studenterbestand, VIP og TAP. Studenterbestanden på Åben uddannelse og Executive medregnes svarende til 50 % af den aktuelle bestand på grund af den tidsmæssige forskydning i udnyttelsen af lokalerne. Arealforbrug pr. bruger (normtal) er som nævnt opgjort i 2006, hvor Kilen er taget i brug.

Resultatet af den mekaniske fremskrivning er at det samlede behov for brugsnettoareal i takt med væksten i studenter og medarbejdertal stiger støt gennem alle årene. Illustration 3.5 viser, at der i 2006 (udgangsår for de benyttede normtal) er ca. 63.000 m² brugsnetto, og at der allerede i 2008 er behov for ca. 68.000 m² hvis normtallet pr. bruger skal fastholdes. I 2017 vil behovet for brugsnettoareal være steget til ca. 75.000 m², en vækst på ca. 12.000 m² i forhold til det faktiske areal medio 2006.

Udviklingen fra 2000 til 2006 er kendetegnet ved en forbedret situation for forskerne og i fællesområderne,



Illustration 3.5
Beregning af arealbehov med udgangspunkt i arealer og antal brugere 2006

	Dimensionerende antal brugere						Brugsnettoareal	Brugsnetto pr. bruger (normtal)	Arealbehov, brugsnetto	Omregningsfaktor	Bruttoarealbehov i alt
	100% Stud.-bestand ordinær uddann.	50% Stud.-bestand åben uddann.	50% Stud.-bestand executive	VIP	TAP	I alt					
2006											
Undervisning	12.574	1.370	200			14.144	15.008	1,06			
Forskning				482		482	11.745	24,37			
Administration					540	540	9.136	16,92			
Bibliotek	12.574	1.370	200	482		14.626	7.509	0,51			
Fælles Service	12.574	1.370	200	482	540	15.166	19.417	1,28			
Arealer i alt medio 2006							62.815			1,70	106.607
2008											
Undervisning	14.043	1.321	136			15.500		1,06	16.447		
Forskning				505		505		24,37	12.305		
Administration					566	566		16,92	9.576		
Bibliotek	14.043	1.321	236	505		16.105		0,51	8.268		
Fælles Service	14.043	1.321	236	505	566	16.671		1,28	21.343		
Arealbehov i alt 2008									67.940	1,70	115.305
2017											
Undervisning	15.587	1.495	269			17.351		1,06	18.411		
Forskning				548		548		24,37	13.353		
Administration					614	614		16,92	10.388		
Bibliotek	15.587	1.495	269	548		17.899		0,51	9.189		
Fælles Service	15.587	1.495	269	548	614	18.513		1,28	23.702		
Arealbehov i alt 2017									75.043	1,70	127.361



mens øvrige områder har fået forringet deres forhold (se illustration 3.6). Det forhold at en gruppe forskere formelt set har været ansat som TAP'er gør dog at forbedringen henholdsvis forringelsen af de to områder reelt er mindre end beregnet.

For at kunne vurdere behovet for at leje, købe eller opføre nye bygninger er de beregnede brugsnettoarealer omregnet til bruttoarealer (se definition nedenfor) med anvendelse af en omregningsfaktor på 1,70, der er den faktisk konstaterede faktor på CBS gældende for forholdet mellem bruttoareal og brugsnettoareal. I udgangssituationen 2006 var bruttoarealet ca. 107.000 m² og det samlede bruttoarealbehov vil være steget til ca. 127.000 m² i 2017.

Den mekaniske fremskrivning fastholder tilsyneladende den indbyrdes fordeling af areal til undervisning, forskning osv. stort set uændret. Men realiteten er, at der med udgangspunkt i kravene fra en moderne undervisningspædagogik allerede i dag er behov for en opjustering af undervisningsareal på ca. 20 % for at opfylde det stigende behov for grupperum, studieområder, laboratorier og læsepladser for de studerende.

Dette ville i sig selv medføre et yderligere arealbehov i alle årene fremover, og i 2017 vil det ekstra arealbehov udgøre ca. 3.400 m² netto, svarende til ca. 5.700 m² brutto. På baggrund af den konservative tilgang til prognosemodellen er dette tillæg ikke indarbejdet. I stedet tilstræbes lokalestrukturen gradvist ændret i retning af en mere hensigtsmæssig balance mellem de nye og de traditionelle lokaletyper.

Illustration 3.6
Udvikling i normtal fra 2000-2006

Nettoareal pr. dimensionerende bruger:	2000*	2006**
Undervisning	1,13	1,06
Forskning	19,58	24,37
Administration	18,22	16,92
Bibliotek	0,51	0,51
Fælles service	0,42	1,28

* Bygningsplan 2004-2015
** Campusplan 2008-2017

Definitioner

Brugsnettoareal er her defineret som det effektive brugsareal (undervisningslokaler, kontorer, opholdsarealer, toiletter, inkl. sådanne lokaler placeret i fuldt anvendelige kælderlokaler), som de studerende og medarbejderne bruger i dagligdagen, men ekskl. gangarealer, trapper, elevatorer, ventilationsrum, vægge og andre konstruktioner samt parkerings- og gårdkældre.

Bruttoareal er her defineret som summen af de enkelte etagers areal målt til yderside af de begrænsende vægge, inkl. andel af bruttoareal i kælder svarende til brugsnettoareal i kælder (jf. ovenfor), men ekskl. øvrige kælderlokaler, såsom teknikrum, depoter m.v. samt parkerings- og gårdkældre.

4. Bygningsplanlægning

4.1 Eksisterende faciliteter

CBS rådede i referenceåret 2006 i alt over ca. 107.000 m² bruttoareal, fordelt med ca. 86.000 m² i etager over jord og ca. 21.000 m² i kælder.

Brugsnettoarealet er opgjort til i alt ca. 63.000 m², fordelt med ca. 56.000 m² i etager over jord og ca. 6.000 m² i kælder. Illustration 4.1 viser brugsnettoarealer og bruttoarealer medio 2006 fordelt på de enkelte bygninger samt fordelt på arealer i etager og kælder.

Illustration 4.2 viser placeringen af de bygninger CBS benyttede medio 2006. Fordelingen af arealerne i Campus' tre tyngdepunkter er Dalgas Have (25 %), Solbjerg (54 %) og Porcelæns haven (24 %).

Illustration 4.3 er en detaljering af arealopgørelsen, hvor de enkelte bygningers bidrag til Campusplanen

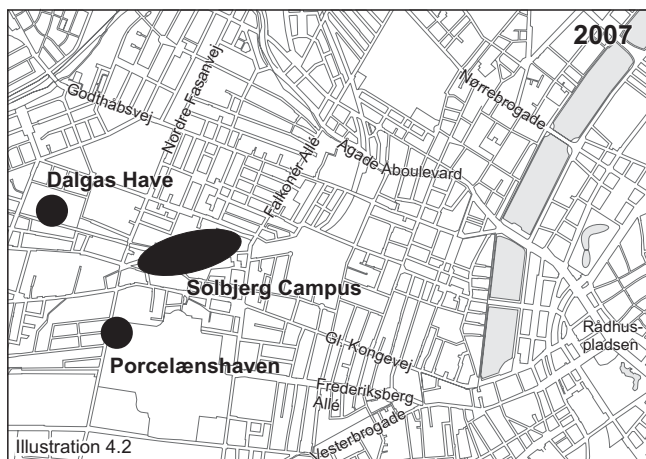


Illustration 4.1 Bygninger medio 2006	Brugsnettoareal			Bruttoareal		
	I etager	I kælder	I alt	I etager	I kælder	I alt
Undervisning, forskning, administration						
Dalgas Have 15	13.428	2.314	15.741	20.726	6.271	26.997
Howitzvej 60	2.686	240	2.926	3.116	749	3.865
Howitzvej 11-13	1.438	203	1.641	2.330	410	2.740
Solbjerg Plads 3	17.354	1.854	19.208	28.254	8.273	36.527
Kilen	6.852	715	7.568	11.377	2.875	14.252
Solbjergvej 3, 1.sal	319	0	319	406	0	406
Porcelæns haven (Georg Jensen)	1.110	0	1.110	1.802	0	1.802
Porcelæns haven (midterfløj)	2.404	0	2.404	2.700	0	2.700
Porcelæns haven (mellemløj, stue-3.sal)	1.658	0	1.658	2.668	0	2.668
Porcelæns haven (sydfløj, stue-4.sal)	1.843	0	1.843	3.174	0	3.174
Porcelæns haven (ovnhal)	3.264	378	3.642	4.335	763	5.098
Porcelæns haven (L-bygning)	3.673	707	4.380	4.530	1.428	5.958
Steen Blichersvej 22	375	0	375	420	0	420
I alt	56.404	6.411	62.815	85.838	20.769	106.607
Boliger m.v.						
Howitzvej 13, lejlighed *				124	0	124
P.Andersensvej 5				534	188	722
Cams kontorlokaler i Herning				200	0	200
I alt brutto				858	188	1.046
Total brutto				86.696	20.957	107.653

* Boligen hviler økonomisk i sig selv uden for CBS' budget. Forventes på sigt overtaget til gæstebolig for CBS.

(bruttoarealer) er opgjort for hele planlægningsperioden. Den kendte og besluttede udvidelse består dels af Rosenvillaen (Porcelæns Haven), der tages i brug i 2007 til forsknings- og boligformål, dels af Silobygningen (Porcelæns Haven), der forventes at kunne tages i brug i 2009 til undervisning, forskning og administration. Desuden ibrugtages en pavillon midlertidigt fra medio 2007 til medio 2009.

Illustration 4.4 viser det udækkede behov for bygningsfaciliteter i henhold til den foretagne behovsanalyse som det udvikler sig i planperioden.

Nedenfor beskrives planen for hvorledes Campus udvikles i overensstemmelse med de forudsete behov.

4.2 Tilpasning til behovet – langt sigt

Illustration 4.5 viser en opgørelse over de bruttoarealer, der påregnes at kunne fremskaffes på mellemlangt og langt sigt. På det korte sigt foretages renovering af silobygningen i Porcelæns Haven med henblik på ibrugtagning i 2009, som nævnt ovenfor.

På det mellemlange sigt ønsker CBS at kunne overtage Georg Jensens lejemål i Porcelæns Haven. Det forudsætter at virksomheden flytter, hvilket vurderes at være en vis sandsynlighed for i løbet af 3-5 år. Der er tale om ca. 9.300 m² beliggende i CBS' campusområde. Lejemålet er velegnet til forskning, administration og undervisning.

På samme sigt arbejder CBS på at kunne realisere to projekter på Solbjerg Campus: Et Executive Center til undervisning, forskning og administration på ca. 5.200 m² brutto ekskl. kælder samt et Studenterhus til faglige, sociale og kulturelle studenteraktiviteter, på ca. 2.500 m² brutto ekskl. kælder. Begge projekter forudsætter ekstern sponsering i et vist omfang.

På det lange sigt kan en byggeret på ca. 12.500 m² ekskl. kælder udnyttes på Solbjerg Campus.

Illustration 4.3 Bruttoareal til rådighed medio året (eksl. normal kælder)	2006	2007	2008	2010	2012	2014	2017
Undervisning, forskning, administration							
Dalgas Have 15	26.997	26.997	26.997	26.997	26.997	26.997	26.997
Howitzvej 60	3.865	3.865	3.865	3.865	3.865	3.865	3.865
Howitzvej 11-13	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740	2.740
Solbjerg Plads 3	36.527	36.527	36.527	36.527	36.527	36.527	36.527
Kilen	14.252	14.252	14.252	14.252	14.252	14.252	14.252
Solbjergvej 3, 1.sal	406	406	406	406	406	406	406
Porcelæns Haven (Georg Jensen)	1.802	1.802	1.802	1.802	1.802	1.802	1.802
Porcelæns Haven (midterfløj)	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700	2.700
Porcelæns Haven (mellemløjt, stue-3.sal)	2.668	2.668	2.668	2.668	2.668	2.668	2.668
Porcelæns Haven (sydflyt, stue-4.sal)	3.174	3.174	3.174	3.174	3.174	3.174	3.174
Porcelæns Haven (ovnhal)	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098	5.098
Porcelæns Haven (L-bygning)	5.958	5.958	5.958	5.958	5.958	5.958	5.958
Porcelæns Haven (silobygning)				3.680	3.680	3.680	3.680
Steen Blichersvej 22	420	420	420	420	420	420	420
Porcelæns Haven 7 (Rosenvillaen)		750	750	750	750	750	750
Pavillion (fra 1.9.07 til 1.9.09)		119	119				
I alt	106.607	107.476	107.476	111.037	111.037	111.037	111.037
Boliger m.v.							
Howitzvej 13, lejlighed	124	124	124	124	124	124	124
Porcelæns Haven 7 (Rosenvillaen)		270	270	270	270	270	270
P.Andersensvej 5	534	534	534	534	534	534	534
Cams kontorlokaler i Herning	200	200	200	200	200	200	200
I alt	858	1.128	1.128	1.128	1.128	1.128	1.128
Total	107.465	108.604	108.604	112.165	112.165	112.165	112.165

4.3 Tilpasning til behovet - kort sigt

Den eksisterende lokalesammensætning er på mange måder ikke i overensstemmelse med behovet. Studieprogrammernes valg af pædagogik og deres økonomiske situation øger i mange tilfælde holdstørrelsen, så antallet af egnede lokaler er for lille. Dette medfører skemaer for studerende og lærere, der ofte strækker sig over både dag og aften, ligesom lørdage i mange tilfælde må tages i brug.

I særlige spidsbelastningssituationer må der lejes lokaler til særligt store hold uden for CBS, i konferencentre, i biografer eller på skoler. Det samme er tilfældet ved eksamensafholdelse, hvor meget store skriftlige eksaminer normalt forudsætter at egnede haller lejes uden for CBS.

Med til at presse lokalesituationen er også et stigende antal forskningskonferencer, der også skal kunne afholdes i CBS' lokaler.

De studerende ønsker i stigende grad at udnytte det frugtbare læringsmiljø på CBS, hvorfor efterspørgslen efter læsepladser, arbejdspladser til specialestuderende, grupperum eller blot generelle faciliteter der kan understøtte projektarbejdet, er stærkt stigende.

CBS understøtter gerne denne tendens, hvorfor der løbende skal udvikles på faciliteterne, med indretning af nye rum med mulighed for anvendelse af pc, præsentationsudstyr og netværk.

Opsummerende rummer handlingsplanen følgende indsatser:

- Ombygning med henblik på indretning af mere egnede undervisningsfaciliteter i nuværende bygninger, i overensstemmelse med den konstaterede udvikling af behovet (storauditorier, specialarbejdspladser, grupperum, executive undervisningsfaciliteter, pc-understøttet eksamen m.m.)



Illustration 4.4

Sammenligning mellem areal til rådighed og arealbehov
Opgjort som bruttoarealer (ekskl. normalkælder) medio året

Bruttoarealer til undervisning, forskning og administration	2006	2007	2008	2010	2012	2014	2017
Arealer til rådighed, jf. illustration 4.3	106.607	107.476	107.476	111.037	111.037	111.037	111.037
Arealbehov, jf. illustration 3.5*		109.364	115.305	118.214	121.231	124.171	127.361
Difference (manko)		-1.888	-7.829	-7.177	-10.194	-13.134	-16.324
Difference i %		-1,76%	-7,28%	-6,46%	-9,18%	-11,83%	-14,70%

* Illustration 3.5 medtager kun årene 2006, 2008 og 2017. Her er de mellemliggende år også medtaget.

- Aftaler om leje uden for CBS af storauditorier og eksamenshaller i spidsbelastningssituationer
- Aftaler om lejemål til forskning og administration til imødegåelse af det konstaterede behov for ekstra kapacitet. Lejemålene søges tæt ved campus, med mulighed for også at afvikle efter behov.
- Overvågning af den aktuelle udnyttelse af lokale-faciliteterne, med henblik på at kunne reallokere areal i overensstemmelse med ændrede behov.
- Reallokering af areal til enheder og formål hvis der er opstået skævheder, jvf ovenfor.
- Kapacitetsforøgelse gennem mere effektiv udnyttelse af eksisterende bygninger, samt gennem øget åbningstid.

Bygningsvedligeholdelsesprogrammet indeholder derfor et betydeligt element af udvikling, i overensstemmelse med ovenstående indsatsområder.



Illustration 4.5
Muligheder for arealudvidelse på kort og på langt sigt
Opgjort som skønnede bruttoarealer (ekskl. normalkælder)

	På mellem-langt sigt	På langt sigt	I alt
Executive Center	5.200		5.200
Studenterhus	2.500		2.500
Yderligere areal i Porcelænsghaven	9.300		9.300
Solbjerg Plads 3, etape 4		12.500	12.500
I alt	17.000	12.500	29.500

5. Campusøkonomi

5.1. Det økonomiske råderum

Huslejeområdet indtægter er fremskrevet over planperioden. Det forudsættes, at CBS i 2014/2015 udnytter sine købsoptioner på lejemålene i Porcelænshaven (se illustration 5.1).

Indtægtsprognosen for huslejeområdet forudser stabile indtægter voksende fra ca. 113,6 mio.kr. i 2008 til ca. 121,8 mio. kr. i 2017 (Prisniveau 2008). Det samlede resultat efter fradrag af omkostninger, afskrivninger og kurstabsomkostninger er stabilt voksende fra ca. -6,5 mio.kr. i 2008 til ca. 14,5 mio.kr. i 2017 (prisniveau 2008).

Huslejeområdets akkumulerede opsparring over perioden er derfor fra 2011 også stabilt voksende, og når op på ca. 55,4 mio.kr. i 2017 (prisniveau 2008).

Der er således et økonomisk råderum til iværksættelse af projekter med sigte på at udvikle campus svarende til behovene.

I afsnit 5.5 gennemgås indtægtssituationen, udgiftsiden samt forudsætningerne for prognoserne detaljeret. Her skal alene fremhæves én særligt væsentlig forudsætning (Se boks om tilskudsfinansieret forskning):

5.2 SEA-modellen

Statens bevillinger til huslejeformål gives efter en særlig budgetteringsmodel, kaldet SEA-modellen (SEA: Statens Ejendomsadministration). Det står universiteterne frit, om de inden for deres samlede bevillinger og indtægter vil benytte mere eller mindre end den tildelte modelbevilling til huslejeformål.

Tilskudsfinansieret forskning

For den tilskudsfinansierede forskning er forudsat følgende årlige vækst: 2006 til 2008: 5 %, 2008-11: 10 %, 2011-17: 5 % (i faste priser) med udgangspunkt i den faktiske størrelse (ekskl. overhead) i 2006. Denne beregningsforudsætning om 5 henholdsvis 10 % årlig vækst i eksternt finansieret forskning resulterer i en vækst i SEA-bygningsoverhead på 6,7 mio.kr. i løbet af 2008-17 og udgør således en væsentlig forudsætning for den samlede campusøkonomi.

Endvidere forudsættes at huslejeområdets tilførsel af bygningsbidrag i hele perioden 2006-17 stiger med samme procentvise vækst (i faste priser) som tilskudsfinansieret forskning, jf. ovenfor. Der tages udgangspunkt i de faktiske tal for 2006 (2,482 mio.kr.). Beregningsforudsætningen resulterer i en vækst i at bygningsbidraget stiger med 2,4 mio.kr. i løbet af 2008-17 og udgør derfor også en væsentlig forudsætning for campusøkonomien.

Illustration 5.1											
Huslejeområdets indtægter minus omkostninger, prognose for 2008-2017											
Forudsat køb af Porcelænshaven efter 2014/ 2015											
mio kr, prisniveau 2008	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Indtægter		113,6	113,4	116,9	116,7	116,0	117,2	118,5	119,7	120,8	121,8
Omkostninger (ekskl. bygningsafskrivninger/ kurstabsomkostninger)		104,3	103,9	104,4	100,3	98,6	96,9	95,3	93,8	91,0	88,5
Resultat før bygningsafskrivninger/ kurstabsomkostninger		9,3	9,5	12,5	16,4	17,4	20,3	23,2	25,9	29,7	33,3
Bygningsafskrivninger og kurstabsomkostninger		15,8	15,9	16,3	15,9	15,4	15,0	14,5	16,8	20,0	18,8
Resultat efter bygningsafskrivninger/ kurstabsomkostninger		-6,5	-6,4	-3,8	0,6	2,0	5,4	8,8	9,1	9,8	14,5
Huslejeområdets akkumulerede opsparring ultimo året	22,1	15,5	9,2	5,3	5,9	7,9	13,3	22,1	31,1	40,9	55,4

Videnskabsministeriets SEA-bevillingsmodel udløser bevilling efter bevillinger til forskning og eksterne tilskud (tilskudsfinansieret forskning og andre tilskudsfinansierede aktiviteter). For forskningsbevillinger og eksterne tilskud fastsættes et procentvis bygningsoverhead på de årlige finanslove. Endvidere indgår fra ordningens start i modellen en grundbevilling begrundet i handelshøjskolernes særlige finansieringsforhold samt Handelshøjskolens Bibliotek.

For årselever under Undervisningsministeriet (UVM) (diplomuddannelserne) fastsættes bygningstaxametertakster på de årlige finanslove. Indtil Videnskabsministeriets taxameterreform i 2007 blev der også på de

årlige finanslove fastsat bygningstaxametertakster for daguddannelserne og masteruddannelserne.

Prognoser for STÅ, årsstuderende, forskningsbevillinger og eksterne tilskud er således afgørende for udviklingen i huslejebevillingerne.

5.3 Udgifter til bygningernes drift, vedligeholdelse og bemanning

Fremskrivning af udgifterne til bygningsdrift, –vedligeholdelse og –bemanning er foretaget med udgangspunkt i de hidtil budgetterede udgifter pr. kvadratmeter bruttoareal samt planen for udviklingen af bygningskapaciteten frem til 2017.

Man kan således se et samlet årligt vedligeholdelsesbudget i 2017 på ca. 14,3 mio.kr. (prisniveau 2008).

Illustration 5.3 viser en oversigt over udgifterne til indvendig vedligeholdelse, bygningsdrift og bygningsbemanning.

Det fremgår af prognosen for udgifterne til drift, indvendig vedligeholdelse og bemanning (I prisniveau 2008) at disse stiger med bygningsmassen til et niveau på ca. 56,5 mio.kr i 2017.

SEA-modellens bevillinger

CBS har valgt som budgetforudsætning at lade bevillinger tildelt efter SEA-modellen tilgå Campusplanen. Yderligere overfører CBS til Campusplanen de beløb på finansloven, der er beregnet til ejendomsskatter og til bygningsvedligeholdelse, ligesom indtægter fra bygningsoverhead på eksterne forskningsprojekter og fra lokaleudlejning tilføres.

Bygningstaxameter

Ved Videnskabsministeriets taxameterreform blev de hidtidige taxameterkomponenter (uddannelses-, fælles- og bygnings-taxameter) sammenlagt til et "enhedstaxameter". CBS har fra og med 2007 ved den interne budgetlægning valgt at udskille et bygningstaxameter fra enhedstaxameteret, således at huslejeområdet fortsat tilføres bygningstaxameterindtægt også fra daguddannelserne og masteruddannelserne.

Køb af lejede bygninger på Porcelænsgrunden

CBS forventer at købe de i dag lejede bygninger på Porcelænsgrunden. Købet forudsættes i beregningerne 100 % lånefinansieret til en effektiv rente på 6 %.

Beløb i mio kr, prisniveau 2008	2006	2007	2008	2010	2012	2014	2017
Dalgas Have 15	1,868	1,868	1,868	1,868	1,868	1,868	1,868
Howitzvej 60	0,159	0,271	0,384	0,562	0,562	0,562	0,562
Howitzvej 11-13	0,273	0,361	0,442	0,442	0,442	0,442	0,442
Solbjerg Plads 3	5,093	5,093	5,093	5,093	5,093	5,093	5,093
Kilen	0,410	0,820	1,231	2,051	2,051	2,051	2,051
Solbjergvej 3, 1.sal	0,023	0,014	0,014	0,014	0,014	0,014	0,014
Porcelænsgrunden (Georg Jensen)		0,041	0,082	0,165	0,206	0,206	0,206
Porcelænsgrunden 26 (midterfløj)	0,077	0,139	0,200	0,308	0,308	0,308	0,487
Porcelænsgrunden (mellemfløj, stue-3.sal)	0,142	0,203	0,264	0,305	0,305	0,305	0,481
Porcelænsgrunden (sydfløj, stue-4.sal)	0,169	0,242	0,314	0,362	0,362	0,362	0,572
Porcelænsgrunden (ovnhal)	0,124	0,223	0,322	0,495	0,495	0,495	0,781
Porcelænsgrunden (L-bygning)	0,129	0,233	0,336	0,517	0,517	0,517	0,817
Porcelænsgrunden (silobygning)				0,199	0,464	0,663	0,663
Steen Blichersvej 22	0,022	0,032	0,042	0,048	0,048	0,048	0,076
Porcelænsgrunden 7		0,009	0,024	0,055	0,076	0,076	0,120
Pavillion (fra 1.9.07 til 1.9.09)		0,001	0,003	0,005			
P. Andersens Vej 5			0,096	0,096	0,096	0,096	0,096
Cams kontorlokaler i Herning	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018
I alt bygningsvedligeholdelse	8,508	9,568	10,733	12,598	12,926	13,125	14,348
Heraf udvendig vedligeholdelse	3,107	3,509	3,957	4,696	4,842	4,942	6,164

5.4 Forudsete bygningsudvidelser

Studenterhus

Den forventede anlægssum for studenterhuset på ca. 2.500 m² brutto ekskl. kælder, inkl. grundkøb, forventes at være ca. 65 mio.kr.

CBS forudsætter at mindst 33 % af anlægssummen kan tilvejebringes gennem sponsering. Den resterende anlægssum tilvejebringes som byggelån jævnt fordelt over byggeperioden ca. juli 2009 - juni 2011. Bygningen forventes at kunne tages i brug medio 2011, hvor byggelån omlægges til realkreditfinansiering (30 år, fast forrentet).

Executive Center

Projektet omfatter som skitseforslag 5.200 m² bruttoetageareal samt 1.000 m² kælder til parkering m.m. Centeret forudsættes placeret mellem Kilen og Vandtårnet på Solbjerg Campus.

Henover Solbjerg Campus er der en nedgravet CTR-ledning, der formentligt må omlægges af hensyn til projektet. En flytning af CTR-ledningen forventes at belaste anlægssummen med ca. 25 mio.kr. Til gengæld må prisen for byggeretten forventes at blive reduceret på grund af denne gene.

CBS forventer at der kan bygges for 30.000 kr. pr. m². Den forventede anlægssum udgør derfor ca. 190 mio. kr, inkl. byggeret og pris for omlægning af den ovenfor nævnte CTR-ledning.

CBS forudsætter desuden at 25 % af anlægssummen finansieres ved sponsorbidrag, dvs. at 47,5 mio. kr. tilvejebringes som sponsorbidrag. Den resterende anlægssum på 142,5 mio.kr. tilvejebringes som byggelån jævnt fordelt over byggeperioden 1.1. 2009 – 31.12.2010. Bygningen forventes at kunne ibrugtages 1.1.2011, hvor byggelån omlægges til realkreditfinansiering (30 år, fast forrentet).

Georg Jensen Lejemål

Når Georg Jensen måtte beslutte at forlade sit lejemål i Porcelænshaven, er det af strategisk interesse for CBS at overtage dette. Situationen kunne indtræffe på 3-5 års sigt. Lejemålets 9.300 m² brutto ekskl. kælder forventes at kunne erhverves for en årlig leje på ca. 15 mio.kr.

Lejemål i øvrigt

CBS undersøger muligheden for i en overgangsperiode at supplere bygningskapaciteten med velegnede lejemål. Det forventes især at skulle afhjælpe behovet for plads til forskningsmiljøer og administration.



Illustration 5.3
Udgifter til indvendig bygningsvedligeholdelse, bygningsdrift og bemanding 2006-2017

Beløb i mio kr, prisniveau 2008	2006	2007	2008	2010	2012	2014	2017
Indvendig bygningsvedligeholdelse	5,401	6,059	6,777	7,902	8,084	8,183	8,183
Bygningsdrift	36,826	37,337	37,568	38,853	38,853	38,853	38,853
Bemanding (Bygningsbudget)	8,949	9,097	9,150	9,511	9,511	9,511	9,511
I alt	51,176	52,493	53,494	56,265	56,447	56,547	56,547

Normer for bygningsdrift og -bemanding

Udgifterne til bygningsdrift er budgetteret på basis af en m²-norm, der baserer sig på udgifterne i 2002-budgettet. Nøgletallet for CBS var i 2002 388 kr. pr. m². Til sammenligning lå det tilsvarende nøgletal offentliggjort af Dansk Facilities Management for statslige ejede bygninger i 2002 på 420 kr. pr. m².

Også budgettet for bygningsbemanding er baseret på en arealbaseret model. Bygningsbemanding består af bygnings-teknik, teknisk ledelse og betjente. Referenceårets bemandingsudgift er derfor anført svarende til dette personales 19,5 årsværk. Nøgletallet for 2002 er for CBS 93 kr. pr. m² mens det tilsvarende nøgletal fra DFM er 99 kr. pr. m².

Normer for bygningsvedligeholdelse

Illustration 5. 2 viser de samlede udgifter til bygningsvedligeholdelse (både indvendig og udvendig) beregnet på basis af normtal (75 kr. til indvendig og 75 kr. til udvendig vedligeholdelse pr. m² for egne bygninger og 75 kr. pr. m² i lejede bygninger i prisniveau 2000). Der regnes dog med en lavere vedligeholdelsesnorm de fire første år efter ibrugtagning af nye eller nyistandsatte bygninger (20 %, 40 %, 60 % og 80 %) ligesom der foretages konkret budgettering i forbindelse med fraflytning af lejemål. Endelig er der aftalt en særlig norm for udvendig vedligeholdelse på 37,50 kr. pr. m² for bygningerne i Porcelænshaven i lejeperioden.

5.5 Campusøkonomiens indtægter, udgifter og forudsætninger

Indtægtssiden



Illustration 5.4
Huslejeområdets indtægter, prognose for 2008-2017

mio kr, prisniveau 2008	2008	2010	2012	2014	2017
Bygningstaxameter (CBS' allokering)	47,6	47,6	47,7	48,3	49,1
SEA-forskningsoverhead	29,0	30,1	29,3	30,9	32,8
SEA-grundtilskud	22,9	26,0	26,0	26,0	26,0
SEA-modelindfasning	-4,1	-1,3	0,0	0,0	0,0
SEA midlertidigt bevillingsløft Kilen	6,5	2,2	0,0	0,0	0,0
Bevilling til bygningsvedligeholdelse	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Bevilling til ejendomsskat	1,5	1,5	1,4	1,4	1,3
Tilførsel af Biblioteksmidler (ved hovedfordeling)	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
Subtotal, i alt fra hovedfordeling	110,3	112,9	111,4	113,5	116,1
Indtægter fra bygningsbidrag, udlejning og udenl. betal. stud.	3,3	4,0	4,6	5,0	5,7
Indtægter i alt	113,6	116,9	116,0	118,5	121,8

Bygningsoverhead fra forskningen

Der er benyttet tallene vedr. 2008-2011 for bygningsoverhead af basisforskning, tilskudsfinansieret forskning, andre tilskudsfinansierede aktiviteter og kompensation for bortfald af grundbevilling ifølge UBST Information om FFL08. Fra 2012-17 er det forudsat, at nye ekstra forskningsbevillinger og fremtidige produktivetsbesparelser udligner hinanden (der er taget højde for bortfald af forskerskolebevillinger og midlertidig CEBR indfasningsbevilling). Dog er tallene fra 2009-17 justeret begrundet i CBS' forudsætninger om vækst i tilskudsfinansieret forskning:

For den tilskudsfinansierede forskning er forudsat følgende årlige vækst: 2006 til 2008: 5 %, 2008-11: 10 %, 2011-17: 5 % (i faste priser) med udgangspunkt i den faktiske størrelse (ekskl. overhead) i 2006. En beregningsforudsætning om 5 henholdsvis 10 % årlig vækst i eksternt finansieret forskning resulterer i en vækst i SEA-bygningsoverhead på 6,7 mio.kr. i løbet af 2008-17 og må således betragtes som en meget væsentlig forudsætning for den samlede Campusplan-økonomi.

Andre tilskudsfinansierede aktiviteter genererer også bygningsoverhead i ministeriets SEA-bevillingsmodel. Andre tilskudsfinansierede aktiviteter er forudsat uændret 2006-2017 (i faste priser) med udgangspunkt i den faktiske størrelse (ekskl. overhead) i 2006.

STÅ-prognoser til brug for beregning af (internt) bygningstaxameter

For ordinære studerende: Prognose af 28.09.07/ 29.10.2007 er baseret på forventninger til optagelsestal 2008-2017 og på nye STÅ-frekvenser.

For tompladser, enkeltfag m.v.: Uændret prognose fra sidste år (70 i hvert af årene 2008-2017)

For udenlandske betalingsstuderende uden for EU/EØS: Prognose af 30.09.07 ved AJH (nedsat i forhold til sidste års prognose).

Årselev-prognoser

For master-uddannelser: Foreløbig prognose af 26.09.07 (forudsat en lille årlig vækst).

For diplomuddannelser: Der er udarbejdet ny prognose (fortsat et lille fald i 2008 og derefter en lille stigning hvert år).



Bygningstaxameter (især internt fastlagt)

Der budgetteres med, at der af det nye enhedstaxameter tildeles huslejeområdet et beløb pr. STÅ og årsstuderende svarende til det hidtidige bygningstaxameter. Taksten pr. STÅ henholdsvis årsstuderende for uddannelser under UBST (Universitets- og Bygnings Styrelsen) forudsættes konstant i faste priser, dvs. uden produktivtetsbesparelser i alle årene 2007-2017.

For bygningstaxameteret på UVMS område er for 2008-2011 anvendt tal fra UVMS takstkatalog for FFL08 og notat "Orientering om forslag til finanslov for 2008", hvoraf fremgår, at bygningstaxameteret reduceres med 2 % i 2009, men ikke reduceres i 2010 og 2011. Det er forudsat, at taksten reduceres med 1 % pr. år fra 2012-2017.

Der er ikke skønnet en reduktion i internt bygningstaxameterudløsende STÅ som følge af den kommende ordning, hvorefter der ikke udløses taxameterindtægter for studerende, der har brugt mere end ét år udover normeret tid. Den nye ordning vil få effekt fra og med 2012. (Generelt forudsættes, at omstillingsbestræbelser vedr. taxametertakster/ bachelorbonus/ kandidatbonus mm, som UBST vil foretage, giver CBS lige så meget tilbage, som de fratager).

Der er ikke skønnet nogen nedgang i internt bygningstaxameterudløsende STÅ som følge af forbedrede vilkår for udenlandsstudier.

Bygningstaxameter for betalingsstuderende uden for EU/EØS: Der er budgetteret med, at huslejeområdet for hver betalingsstuderende fra lande uden for EU/EØS af disses deltagerbetaling modtager et beløb svarende til det hidtidige bygningstaxameter.

Ikke-aktivitetsbaserede SEA-bevillinger

Bevillinger 2008-2011 til "SEA-grundtilskud", "Modelindfasning", "Midlertidigt bevillingsløft på grund af Kilen" og "Vedligeholdelse" ifølge UBST. Information om FFL08. "Modelindfasning" og "Midlertidigt bevillingsløft på grund af Kilen" er nul fra og med 2011. Herefter er det forudsat, at "SEA-grundtilskud" og "Vedligeholdelse" ikke undergår produktivtetsbesparelser (dette baseres på, at de i UBSTs tal for 2008-2011 i Information om FFL08 tilsyneladende ikke er pålagt besparelser).

Bevilling til ejendomsskatter (del af Øvrige formål)

Beløbet (som ikke er specificeret i UBSTs tal om FFL08) forudsættes underlagt produktivtets-/omstillingsbesparelse på 2 % pr. år (som "Øvrige formål").

Bygningsbidrag fra eksternt finansieret forskning

Der budgetteres med at huslejeområdets tilførsel af bygningsbidrag i hele perioden 2006-2017 stiger med samme procentvise vækst (i faste priser) som tilskudsfinansieret forskning, jf. ovenfor. Der tages udgangspunkt i det faktiske tal for 2006 (2,482 mio.kr.).

Beregningsforudsætningen resulterer i at bygningsbidraget stiger med 2,4 mio.kr. i løbet af 2008-2017 og må således betragtes som en væsentlig forudsætning for den samlede Campusplan-økonomi.

Lejeindtægter

Der er som ved tidligere udgaver af Campusplanen budgetteret med lejeindtægter fra udlejning af lokaler.

Andel af de ekstra "Biblioteksbevillinger"

Der tilføres huslejeområdet godt 3 mio.kr. i 2007 og godt 4 mio.kr. pr. år fra og med 2008 og uændret hele perioden 2008-2017.

Omkostningssiden



Illustration 5.5

Huslejeområdet omkostninger, prognose for 2008-2017
Forudsat køb af Porcelænsgrunden efter 2014/ 2015

mio kr, løbende priser	2008	2010	2012	2014	2017
Husleje	59,1	61,9	64,9	68,1	41,2
Renter og bidrag (del af prioritetsydelse)	34,5	36,1	34,3	32,3	54,2
Bygningsforsikringer, Ejendomsskatter, Byggesekretariater*)	6,7	7,1	5,1	5,6	9,3
Udvendig bygningsvedligeholdelse	4,0	5,0	5,4	5,8	7,8
Omkostninger før afskrivninger/ kurstabsomkostninger	104,3	110,1	109,7	111,8	112,5
Bygningsafskrivninger og kurstabsomkostninger	15,8	17,2	17,1	17,0	24,0
Omkostninger incl afskrivninger/ kurstabsomkostninger	120,1	127,3	126,8	128,8	136,5

Note: *) I 2008-10 indgår årligt 2,5 mio til byggesekretariater
 Forventet årlig prisudvikling anvendt til tilbageregning til faste priser 0,027

mio kr, 2008-prisniveau	2008	2010	2012	2014	2017
Omkostninger før bygningsafskrivninger/ kurstabsomkostninger	104,3	104,4	98,6	95,3	88,5
Bygningsafskrivninger og kurstabsomkostninger	15,8	16,3	15,4	14,5	18,8
Omkostninger incl afskrivninger/kurstabsomk.	120,1	120,7	114,0	109,8	107,4

Ejendomsmassen: tilgang/afgang af aktiver, leje eller eje
 I budgettet indgår leje af "Georg Jensen direktionlokalerne" på Porcelænsgrunden (påbegyndt 1.1.2007 og leje af CAMS lokaler i Herning).

Det påtænkte Executive Center er ikke indregnet i den almindelige beregning, men vedlægges separat.

Det påtænkte Studenterhus er ikke indregnet i den almindelige beregning, men vedlægges separat.

Det påtænkte Råvarebygningen på Porcelænsgrunden er forudsat færdigrenoveret 1.9.2009 (forventet ibrugtagning) til en samlet udgift på 80,2 mio.kr. ved indeks 110,3 (ifølge aktstykket). Der tillægges 5 mio.kr. som skønnet stigning i byggeomkostningsindekset frem til byggeriets tyngdepunkt, dvs. 85,2 mio.kr. i 2009-priser. Udgifter til det egentlige byggeri påbegyndes januar 2008.

Beregningerne er i øvrigt foretaget dels ud fra forudsætning om, at der ikke inden udgangen af 2017 sker køb af nogen af de øvrige bygninger på Porcelænsgrunden, men at de fortsat lejes – dels ud fra forudsætningen om at ejendommene på Porcelænsgrunden (fase 1, Rosenvillaen og Steen Blichers vej 22 pr 1.1.2015, fase 2 pr 1.1.2016) købes.

Caféhave 2 er færdig efteråret 2007, 2 mio.kr. aktiveres.

Renovering af Vandtårn, efteråret 2007, 0,8 mio.kr. aktiveres (og afskrives).

Etableringsudgifter ca. 0,1 mio.kr. i forbindelse med leje af pavillon til CBP ibrugtaget efterår 2007, tidspunkt 7.9.07, lejes foreløbig for 2 år. Aktiveres og afskrives over de 2 år.

Rosenvillaen (Porcelænsgrunden 7) renovering for 2,1 mio.kr. i 2007, er taget i brug i 2007; aktiveres.

Renteudgifter m.v.

For de eksisterende lån er renten enten fast eller den tilpasses efter 10 år. For rentetilpasningslåne er forudsat en lille rentestigning ved tilpasningen efter 10 år til 5,25 %.

Finansiering af Campusarbejderne 2 og 3 ved lån på 14,3 mio.kr. (i Howitzvej) er sket og rentevilkårene dermed fastlagt (effektiv rente ca. 4,8%).

Udeståender med Økonomistyrelsen om statslån i Kilen om tilbagebetaling af del af tidligere statslån i forbindelse med frasalg af grundstykke (samlet skønsmæssigt ca. 6 mio.kr.) forudsættes her løst ved træk på CBS' kassebeholdning.

Finansiering af renoveringen af Råvarebygningen er forudsat at ske ved træk på CBS likvider; der er medregnet i Campusplanen en omkostning svarende til en effektiv rente på 3,75 % p.a. af de samlede omkostninger; forrentning først fra færdiggørelsestidspunktet.

Købet af de lejede bygninger på Porcelænsgrunden forudsættes 100 % lånefinansieret til en effektiv rente på 6 %.

Afskrivninger

Der er indarbejdet bygningsafskrivninger på de i dag kendte anlægs- og renoveringsarbejder.

I de alternative beregninger, hvor der forudsættes køb af lejemålene i Porcelænsgrunden, indgår disse ejendomme også i afskrivningsgrundlaget.

Kurstabsafskrivninger

Der er ikke sket ændringer i de hidtidige beregninger af omkostningerne (i løbende priser) som følge af kurstab på realkreditlån, som er indfriet i forbindelse med lånekonvertering.

Huslejeudgifter, lejestigninger

Prisudviklingen i samfundet (prisregulerende indeks) er forudsat at udgøre 2,7 % pr. år i hele perioden (svarende til ministeriets prisregulering af bevillinger fra 2007 til 2008). Dette har betydning for beregning af indeksregulering af de indeksregulerede lån og for huslejer, som reguleres enten med den fulde stigning eller en andel heraf i henhold til de konkrete huslejekontrakter) og for bygningsforsikringer og udvendig vedligeholdelse.

Ejendomsskatter

For ejendomsskatter på egne ejendomme er forudsat en årlig prisstigning på 5 %.

Bygningskadeforsikringer

Fremskrivning sker med udgangspunkt i de nye forsikringsaftaler, som er indgået i 2007. Forudsat årlig stigning lig med den generelle prisudvikling.

Bygningsvedligeholdelse

I Campusplanens økonomiprognose, hvor forventede indtægter og omkostninger sammenstilles, medregnes kun udvendig bygningsvedligeholdelse. Den udvendige vedligeholdelse budgetteres baseret på m²-normer for henholdsvis egne og lejede bygninger og med differentierede normer, således at nye eller nyrenoverede ejendomme i en årrække budgetteres ud fra en lavere vedligeholdelsesnorm. I CBS' interne økonomistyring optræder den budgetterede udvendige vedligeholdelsesudgift som omkostning for "Huslejeområdet", idet beløbet overføres til CBS' afdeling for Teknik og Infrastruktur, som har det økonomiske ansvar for de faktiske udgifter til bygningsdrift og -vedligehold.

Udgifter til midlertidigt byggesekretariat

Der afsættes fortsat i hvert af årene 2008-2010 2,5 mio.kr. til sekretariatsudgifter knyttet til byggeprojekter.

Tilbagediskontering fra løbende priser til faste priser

Ministeriet har i følge FFL 2008 fra 2007 til 2008 reguleret bevillingerne til huslejeformål med samme reguleringsprocent (2,7 %) som bevillinger til forskning og øvrige formål. Det er derfor valgt i denne udgave af Campusplanen at benytte 2,7 % til at tilbagediskontere de fremtidige udgifter i prognosticeret løbende priser til udgifter i faste priser (2008-niveau). Valget af tilbagediskonteringsfaktor (som er et udtryk for forventning til ministeriets prisregulering af bevillingerne til kapitaludgifter fremover) er væsentlig for sammenholdelse af omkostninger og indtægter.