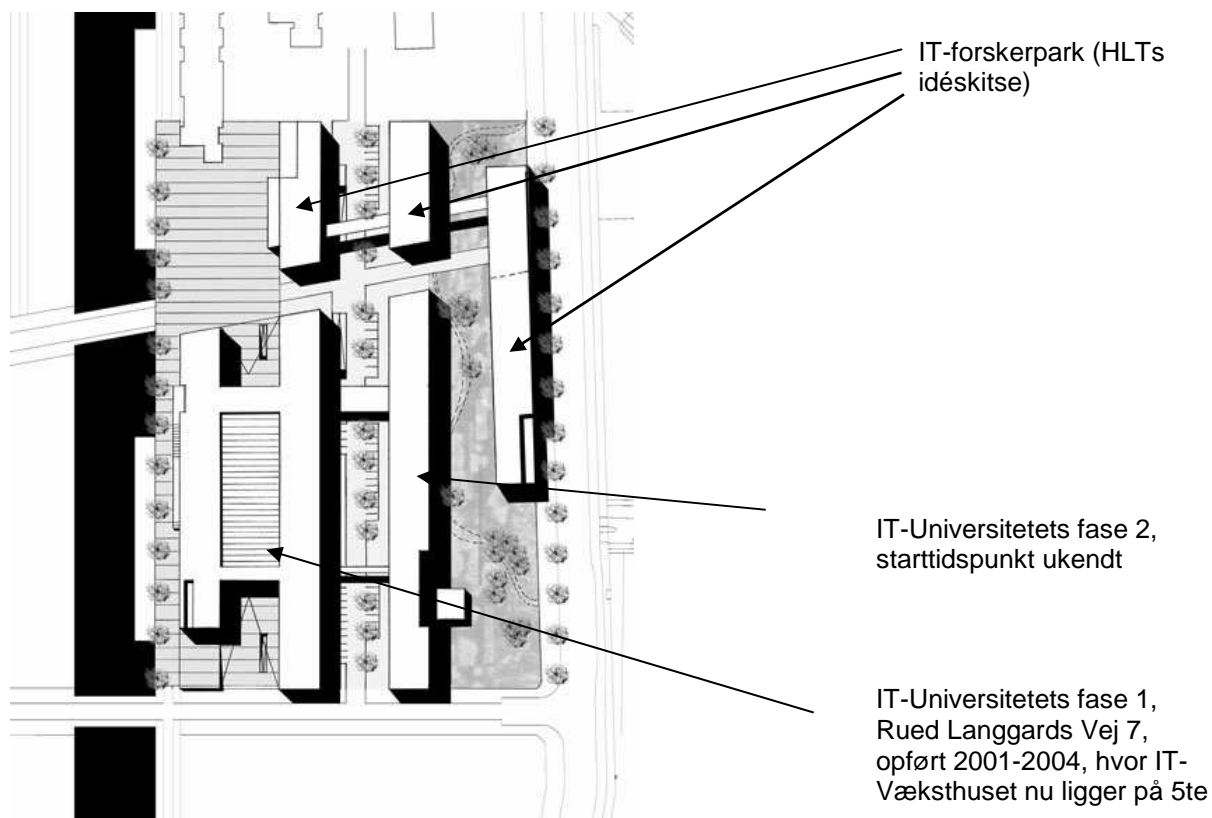


## Bilag 20

27. marts 2006

### Fælles fremtidsvisioner for IT-Væksthuset og IT-Universitetet i Ørestaden

#### Baggrund



IT-Universitetet flyttede ind i Rued Langgaards Vej 7 i juli 2004. Byggeriet blev til efter en arkitektkonkurrence, som blev vundet af Henning Larsens Tegnestue (HLT). Vinderprojektet beskriver et IT-Universitet med to forbundne bygninger placeret ved siden af hinanden (se figuren ovenfor) samt i nær tilknytning dertil en forskerpark, bestående af tre forbundne bygninger.

Oprindeligt var forskerparken tænkt som et byggeri af samme størrelse (20.000 m<sup>2</sup>) som fase 1 af IT-Universitetet. Imidlertid blev det under opførelsen af fase 1 af ITU besluttet at udskyde planerne om opførelse af en separat forskerpark på 20.000 m<sup>2</sup> og i stedet starte med en samlokaliseringsmodel, hvor IT-Væksthuset, som blev etableret ultimo 2004, lejede 5. sal af bygningen Rued Langgaards Vej 7. IT-Væksthuset er stiftet af Symbion, Alexandra Instituttet og Forskerpark Aarhus i fællesskab.

Såvel IT-Universitetet som IT-Væksthuset ser mange fordele ved samlokaliseringsmodellen. For IT-Universitetet er det vigtigt, at de studerende har let og praktisk adgang til et kompetent og synligt iværksætttermiljø, så de studerende hele tiden er opmærksomme på muligheden for at starte egen virksomhed og, hvis de beslutter sig for at prøve, kan få kompetent undervisning og rådgivning.

Også IT-Væksthuset har stor gavn af samlokaliseringen. Der er pt. 8 virksomheder, som har tilknyttet studerende og/eller kandidater fra IT-Universitetet, og generelt oplever IT-Væksthuset en markant interaktion med de studerende fra IT-Universitetet. Ligeledes er flere samarbejds- og forskningsprojekter med deltagelse af både IT-Væksthuset og IT-Universitetet under opstart.

## Den fremtidige udfordring

Såvel IT-Universitetet som IT-Væksthuset vokser. IT-Væksthuset har siden sin åbning i marts 2005 allerede præsteret at udleje hele 5. sal, og væksten fortsætter. Pt. vil det således være muligt at udleje yderligere ca. 1.000 m<sup>2</sup> til nye højteknologiske IT-startups. Ligeledes håber ITU at få mulighed for at udvide gennem etablering af bacheloruddannelser med tilhørende kandidatuddannelser og tilhørende udvidelser af forskningen.

IT-Universitetet og IT-Væksthuset er af den fælles overbevisning, at en fortsat samlokaliseringen/samhørighed er gavnlig - selv om både IT-Universitetet og IT-Væksthuset vokser.

Imidlertid er der udfordringer for denne fortsatte samlokalisering, idet IT-Væksthuset og IT-Universitetet opererer på forskellige økonomiske forudsætninger. IT-Universitetets husleje finansieres varigt af statslige midler, mens IT-Væksthuset er en privat virksomhed, som efter en indledende opstartsstøtte, der går frem til 2008, forventes at skulle kunne drives på almindelige kommercielle vilkår.

Den 30. juni 2008 udløber kontrakten med Videnskabsministeriet og Hovedstadens Udviklingsråd om drift af IT-Væksthuset imidlertid. Det betyder, at:

- Det offentlige tilskud, som anvendes til huslejereduktion for virksomhederne, finansiering af tomgang samt aktiviteter i ITV bortfalder.

- Lejekontrakten med Statens Forsknings- og Uddannelsesbygninger (SFoU) om leje af IT-Universitetets 5. sal ophører.

Med de nuværende gunstige udlejningstakter vil det nuværende tilskud dog ikke være tilstrækkelig til - i hele perioden til medio 2008 - at kunne tilbyde virksomheder og projekter et huslejeniveau, der er acceptabelt for startups med fokus på økonomi og likviditet. IT-Væksthuset "overhales" af egen succes, hvilket jo bl.a. skyldes en subsidieret husleje.

Hvis IT-Væksthuset skal operere fuldstændig uden huslejetilskud, er det en streng forretningsmæssig nødvendighed at realisere en vis kritisk masse og skala økonomi, samt operere med driftsudgifter på et almindeligt realistisk markedsmæssig niveau. Og det er dermed næppe realistisk, at IT-Væksthuset efter 2008 fortsat lejer sig ind hos SFoU på 5te-salen til den fulde husleje, idet det antages, at Videnskabsministeriet og HUR ikke vil give nyt tilskud til huslejereduktion efter juni 2008.

Omvendt er det centralt for IT-Væksthuset fortsat at bevare en tæt tilknytning til IT-Universitetet med henblik på at udnytte de store synergier, en samlokalisering giver.

IT-Væksthuset overvejer derfor alternativer, som kan sikre den fremtidige eksistens af vækstmiljøet, herunder hvilket forretningsmæssigt setup og finansieringsgrundlag, der skal tilvejebringes for at sikre en bæredygtig forretningsmodel, som kan være operationel efter udløbet af den offentlige finansiering medio 2008.

Skal visionen om et dynamisk IT-innovations og -forskningsmiljø i Ørestad realiseres, er det væsentligt at IT-Væksthuset får mulighed for at operere under vilkår, som ligger på gennemsnitsniveauet for den omkringliggende bydel (2300 S).

Til sammenligning er indhentet eksempler på priser på kontorlejemål i omkringliggende byggerier. Skemaet nedenfor illustrerer differencerne.

Steder at bo	Pris pr. måned, ex. moms	Noter
<b>IT-Væksthuset</b>	4.060,- for mindste kontorstørrelse.	Nøgler og adgangskort kommer oveni. Mulighed for offentligt tilskud, som kan sænke huslejen til ca. 1.000,- eller 1.700,-
<b>Iværksætterfabrikken - Lergravsvej</b>	1.802,- i storrum 3.090,- i enekontor	
<b>Kontorfællesskaber.dk - Amager Strandpark</b>	Ca. 2.000,-	Pris er for ca. 15 m <sup>2</sup>
<b>Kraer - Sydhavnen</b>	1.400,- - 1.800,-	Pris er for ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>KEOPS - Hannemans Allé</b>	1.545,- - 1.720,-	Kun relativt store lejemål

## Den fælles vision og arbejdsplan for IT-Væksthuset og IT-Universitetet

Det er IT-Væksthuset og IT-Universitetets fælles vision at skabe et unikt IT-miljø, der skal:

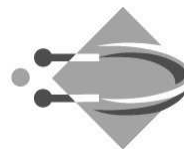
- Indfri de politiske ønsker om at skabe en internationalt anerkendt hub for innovation og vækst.
- Fungere som en generator for forskning, uddannelse, jobskabelse og tiltrække internationale virksomheder og forskere.
- Følge anbefalingerne fra Regeringens Globaliseringsråd om fokus på uddannelse, iværksætteri, forskning og innovation.
- Konkretisere Københavns Kommunes Erhvervsstrategi og give et samlingssted for IT-relateret nytænkning

IT-Universitetet og IT-Væksthuset vil i fællesskab arbejde for:

1. At IT-Væksthuset sikres mulighed for en hurtig ekspansion med henblik på at bevare det bemærkelsesværdige momentum, der er skabt gennem de første 10 måneder.
2. At der skabes økonomiske rammer for Fase 2 af HTL's projekt.
3. At IT-Universitetet og IT-Væksthuset bevarer deres samlokalisering også i Fase 2 af HLT's projekt.
4. At der i det videre arbejde med Fase 2 af HLT's projekt skabes rammer, som er særligt velegnede til IT-Væksthuset.
5. At IT-Væksthuset fra 1. juli 2008 får mulighed for at leje sig ind i Ørestaden på vilkår, der ligger på gennemsnitsniveauet for den omkringliggende bydel (2300 S).

IT-Universitetet skønner, at det vil kunne klare sig med de fire etager, det i øjeblikket lejer, frem til 2010. Parterne forestiller sig følgende overordnede tidsplan:

<b>Etape 1</b> (Forår 2006-)	ITV sikres en umiddelbar ekspansionsmulighed, evt. via lokaler på ITU's 4.sal, alternativt eller i kombination med opstilling af nogle pavilloner på det jordstykke, som ifølge tegningen på forsiden oprindeligt var afsat til Forskerparken (helt ude mod Amager Fælledvej).
<b>Etape 2</b> (2006- 30. juni 2008)	ITU og ITV samlokaliseret som i 2005, ITV med fuld huslejedækning fra VTU
<b>Etape 3</b> (1. juli 2008- 31. dec. 2011)	ITU og ITV samlokaliseret som i 2005, men med tilskud fra VTU svarende til differencen på huslejen i bygningen og gennemsnitshuslejen i den omkringliggende bydel.  Det skal overvejes hvad der skal ske med de evt. pavillioner – skal de fortsætte som IT-Væksthus eller skal der bygges en decideret bygning på denne grund.



<b>Etape 4</b> (1. jan 2010 – 31. dec. 2011)	Fase 2 af HLT-projektet opføres.
<b>Etape 5</b> (1. jan 2012)	ITU og IT-Væksthuset tager den udvidede bygningsmasse i brug.

Med en sådan udbygningstakt vil IT-Væksthuset råde over følgende areal:

Nu: 2.175 m<sup>2</sup>  
 Efter etape 1: 2.500 – 3.500 m<sup>2</sup>  
 Efter etape 5: ca. 4.000-6.000 m<sup>2</sup> (afhængigt af størrelsen af ITU's fase 2 samt IT-V's andel heraf)

Det skal bemærkes, at fase 2 af ITU's byggeri forventeligt vil være af samme arkitektoniske høje kvalitet, hvorfor den fortsatte samlokalisering mellem ITU og ITV i fase 2 vil være afhængigt af statsligt tilskud til ITV som udligner forskellen til øvrige lejemål i Ørestaden. Ellers vil ITV's virksomheder ikke kunne betale den forventede meget høje husleje.

ITU forventer tidligst at påbegynde bacheloruddannelse i 2007. Det vil tage en årrække at opbygge volumen på bacheloruddannelsen. Bacheloruddannelsen påvirker derfor primært ovenstående på den måde, at det bliver ekstra vigtigt at få sat gang i fase 2 af byggeriet i det tempo, som ovenstående tidsplan angiver.

Hvis ovenstående etape 1-5 skal følges bør vi tage kontakt til bl.a. Københavns Kommune og Ørestadsselskabet, idet den grund, der ifølge tegningen på forsiden oprindeligt var afsat til Forskerpark (eller dele deraf) skal stilles gratis til rådighed for IT-Væksthuset i fx 10 år.