

Infopark – múlt, jelen, jövő

Interjú Gróf Imrével, az Infopark Fejlesztési Rt. igazgatóságának elnökével

NAGY BEATRIX HAVASKA

nbh@vipmail.hu

Közép-Kelet Európa első működő technológiai és innovációs parkjában, közvetlenül a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem és az Eötvös Loránd Tudományegyetem új épületei mellett, összesen 93.000 m² bérbe adható terület épül, amiből már 47.000 m² megvalósult.

Infopark Budapest

A magyar fővárosban az IVG (Industrieverwaltungsgesellschaft) Immobilien 1998 óta van jelen befektetőként és különösen az Infopark Budapest kiépítésében érdekelt. A magyar kormány 1996-ban úgy döntött, hogy a világhiállításra kiválasztott EXPO területet az informatika és a technológia innovációs parkjává alakítja.

A fejlesztés első látványos lépése a MATÁV Innovációs Központ 2000. tavaszán átadott 18.300 m²-es iroda- és laboratóriumépülete volt. A második fejlesztési szakaszban, 2002-ben az Infopark Központi Szolgáltatóépülete, valamint egy további, multifunkcionális irodaépület készült el.

Az Infopark Budapest bérlői a távközlési és technológiai szektorból kerülnek ki. A kialakuló szinergia hatás további érdeklődőket vonz. Az IT-, szoftver- és távközlési ágazat fontos képviselőinek beköltözésével megvalósulni látszik az Infopark alapgondolata, hogy a terület a high-tech szektor központja legyen.

Az Infopark Budapest fejlesztése tovább folytatódik. A mintegy 4500 dolgozónak helyet adó Infopark teljes kiépítése 2006-2007-re várható.

Az InfoPark Alapítvány

Az IVG 1 millió német márkás adománnyal Budapesten egy alapítványt is létrehozott az egyetemekről kikerülő fiatal vállalkozások, spin-off cégek támogatására. A kuratórium elnöki feladatát a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem és az Eötvös Loránd Tudományegyetem rektorai látják el, a tagok között minisztériumok és szakmai szervezetek képviselői vannak.

Az Infopark Alapítvány 2003. május 15-én hirdette meg az „Ötlettől a megvalósításig” címmel informatikai és kapcsolódó kutatási-fejlesztési tevékenység támogatására első pályázati felhívását. A megadott határidőig 26 kutatócsoport és kisvállalkozás küldte be öt témakörben összesen 28 pályázatát. A kiválasztás szempontjai között szerepet kapott az ötlet innovációs tartalma, a megvalósulás valószínűsége, a gazdasági hasznosíthatósága, illeszkedése a hazai és nemzetközi ku-

ratások trendjébe. Az ünnepélyes eredményhirdetésre 2003. november 6-án került sor, melynek során a kiválasztott nyolc sikeres pályázó között összesen 38,8 millió forintot osztottak szét.

Előképek, példák

Ismeretes, hogy az első tudományos park, a Stanford Research Park 1951-ben jött létre az USA-ban, amely a sokat emlegetett Szilícium-völgy kiindulópontja. A számos amerikai, majd klasszikus angol egyetemi képződmény mellett Európában, Japánban és Délkelet-Ázsia más országaiban is terjedni kezdett az a gyakorlat, hogy egyetemi, kutatási bázisok mellé települtek a technológia-orientált vállalkozások.

Az Infopark megvalósítását sokan az 1996-ban lemondott világhiállítás utóhasznosításának egyik pozitív példajaként emlegetik, vagy a külföldi példák követésének tartják, nem is gondolva arra, hogy a magyar kultúrtörténet is milyen zseniális regionális fejlesztési megközelítéssel szolgál. 1896-ban fogadta el az országgyűlés azt a javaslatot, hogy a Műegyetem új épületét Buda akkori legdélibb részén, Lágymányoson építsék fel, amelyet sok kritika ért a környék beépítetlensége miatt. Utólag azonban ez vetette meg a Lágymányosi hídig tartó egyetemi városrész alapjait, amelynek az Infopark ma már szerves része. A terület beépítésekor számolni kellett azzal, hogy itt évtizedekkel korábban, tó, mocsár és valamikor a Duna medre volt. Az épületek alapozásánál és a kitermelt feltöltött talaj szennyeződés-mentesítésével eleve többletköltségek merültek fel. Az elkészült épületek, a parkosított terület a kis tával természetes környezetet biztosít az itt dolgozóknak és a látogatóknak, sétálóknak egyaránt.

Az Infopark vonzerőt fejt ki a közvetlen környezete számára, kijelölve a térség egyik lehetséges továbbfejlesztési irányát. Az Infopark egy legutóbbi döntés értelmében önálló területként feltüntethető a főváros térképén, amely azt is kifejezi, hogy az átalakuló főváros befogadta, és magáénak érzi az új high-tech városközpontot, amely a XI.kerület más tudományos intézményeivel megalapozhatja egy Technopolis kialakulását.

Beszélgetés Gróf Imrével

Mikor alakult ki az a lehetőség, hogy az egyetemek mellett a Duna partján tudományos park létesüljön?

Az Infopark létrejöttének előzménye az 1996-ra tervezett világkiállítás, amelyet, mint ismeretes először Bécs majd Budapest is lemondott. Ezután jelentős szakmai vita alakult ki az Infopark koncepció körül. A két szomszédos egyetem – a Budapesti Műszaki Egyetem és az ELTE – már indokolta, hogy az egyetemek közvetlen közelségében tudományos-technológiai park létesüljön. Ezen kívül elég jelentős volt az informatikai lobbij, az informatika vállalkozások szövetségének nyomása, hogy a 20. században az informatikát magába foglaló projekt létesüljön. Egészen konkrétan az 1996. május 15-én született kormányhatározat rögzítette, hogy a lágymányosi egyetemi negyed melletti 7 hektáros területen tudományos park épüljön fel. A megvalósítás során létrejött egy állami tulajdonú részvénytársaság, az Infopark Rt. Az állam kikötötte, hogy a terület tulajdonjogát nem lehet eladni, mert az ingatlanspekulációhoz vezethet, és nem kívánt célt szolgálna. Úgynevezett földhasználati és beépítési jogot szerevezve tud az ingatlanfejlesztő, egy beruházó a földterületen építkezni.

A fejlesztés első lépéseként 1998-99-ben egy amerikai cég az AIG/IVC Lincoln építette meg az IBM részére az első épületet, majd ezután az Infopark Rt. nemzetközi, meghívásos tendert írt ki, melynek a győztese az akkor IVG/DTI konzorcium lett, ma az IVG Immobilien AG az Infopark beruházója, és az időközben alakított vegyes vállalat többségi tulajdonosa. A koncepció építészeti részének a Részletes Rendezési Terv adta meg keretét.

Az Infopark térképén látható, hogy itt, milyen utcaszerkezet, és térszerkezet kialakítására van lehetőség. Ez a világkiállításra tervezett infrastruktúrák nyomvonalra, tehát mindazokon a területeken, ahol a parkban utca van, ott futnak a különböző közművek, csövek és vezetékek. Így az Infopark nemcsak nevében park, hanem a részletes rendezési terv is meghatározta, hogy a területnek csak a 30%-a építhető be, a maradék pedig zöldterület, utca, tér marad. Ezt mind a két beruházó, az amerikai és a német is nagyon komolyan vette, hiszen ha megnézzük, az elkészült épületek mellett nagyon szépen ápolott, gondozott parkokat találunk, itt a Matáv Innovációs Központ Rt. épülete előtt még egy mesterséges kis tó is van, ami a közeli lakosoknak is öröme szolgál. Nemcsak az egyetemistákat vagy az Infoparkban dolgozókat, hanem nyugdíjasokat és kis-mamákat is láthatunk itt sétálni.

A Parkban tavaly Kovács Kálmán informatikai miniszter avatta fel Neumann János szobrát a Centenárium év záróakkordjaként. Ehhez kapcsolódó aktualitás, hogy az Infopark déli határoló útja Neumann Jánosról kapta a nevét. A területet körbevevő utcák még elnevezésükben is – Neumann János, Hevesi György, Magyar Tudósok körútja és a Magyar Nobel-díjasok útja – hordozzák azt a szellemiséget és koncepciót, amit az Infopark szeretne továbbvinni.

Az Infopark elképzelése segítette-e a Világkiállítás koncepcióját, vagy a Világkiállítás gazdaságosságát igazolandó született meg ez a terv?

A világkiállítás „utóhasznosítási” koncepciójában, Finta József építész tervei szerint erre a területre egy a mainál sokkal sűrűbb beépítettségű magasabb épületekkel rendelkező technológiai parkot képzeltek el. Tehát azt lehet mondani, hogy a meghíúsult világkiállítás teremtett lehetőségeket egy nagyon jó utóhasznosításra, amit egy megvalósíthatósági tanulmányban a szakértők a korábban említett kormányhatározat meg-alapozásához előkészítettek.

Az Infoparkot sokszor nevezik magyar Szilícium-völgynek. Akár a világkiállításról beszélünk, akár az 1950-es években kialakuló, egyébként teljesen hasonló amerikai és világszerte alkalmazott gyakorlatról, akkor az Infopark valódi elődjét nem is a külföldi példákban vagy a világkiállítás koncepciójában kell keresni. 1926-ban jelent meg Magyar Zoltán „Magyar Tudomány Alapvetése” című műve, melyben szerepel egy térkép, ahol a mai területre az akkori tudás szerint egy természettudományi és botanikai telepet képzeltek el.

Az Infopark-projekt megvalósítása előtt a magyar szakértők, és a német beruházók is végeztek egy nemzetközi összehasonlítást. A világon több mint 150 hasonló jellegű park működik, melyeknek különböző neveket adtak, de a lényeg mindenütt ugyanaz; az egyetem mellé kell telepíteni olyan cégeket, akik érdekeltek abban, hogy az egyetemekkel együttműködjenek. Ennek alapja, hogy egyszer a magáncég veszi meg az egyetemek által folytatott kutatási tevékenységek üzleti életben alkalmazható részét, vagy a magáncég ad egy kutatási megbízást az egyetemnek, mert ott nagyobb felkészültséggel vagy laboratóriummal, magasabb színvonalon tudnak eredményt elérni. A másik oldalon az egyetemek nyilvánvalóan bevételre is szert tesznek, így érdekeltek abban, hogy olyan típusú kutatásokat végezzenek, amelyeknek látják az üzleti értelmét is. És ami a legfontosabb, az Infopark egyik legfőbb előnye, hogy amikor egy külföldi cég vagy egy magáncég idetelepül, akkor nemcsak az irodaterületet keresi, hanem azt a mögöttük lévő szellemi tőkét is, ami nem más, mint a jól képzett munkaerő.

Az informatikai szakmában európai szinten részben a kreativitás, részben a költségek miatt még mindig versenyképesek vagyunk, ami nem utolsó sorban az egyik legfőbb vonzereje az Infoparknak. Amikor ezt a koncepciót kidolgoztuk, akkor egyértelmű volt, hogy egy olyan épületegyüttest kell létrehozni, ahol ezeket a cégeket be lehet fogadni. A német beruházó megépíti az épületeket a célcsoport részére, ami az informatika, a hardver-, és szoftver-fejlesztés, a média, Internet, és a távközlés. Ezen húzóágazatok cégei ideális letelepedést találnak itt. Amit nem lehet az Infoparkban végezni, az a közvetlen ipari, logisztikai, raktározási tevékenység, összeszerelés, mert azt az épületi-építészeti koncepció és a kialakuló presztízs sem engedné meg. Az Infopark eddigi bérlői 99%-ban az előbb említett célcsoportból kerültek ki, hiszen a saját marketing tevé-

kenységünk során erre fokozottan figyelünk, ezek ideális gyűjtőhelye az Infopark. A Matáv Innovációs Központ, az Axelero, az IBM, a Hewlett-Packard, a Maxell, a Panasonic, és egy sor ma még nem ismert magyar cég ittléte is ezt bizonyítja.

Amikor elkezdődött az első egyetemi épületek tervezése, akkor már rendelkezésre állt-e az Infopark teljes távlati koncepciója?

Úgy gondolom nem, mert az egyetemi épületeket már jóval a vilákiállítás előtt meg kellett hogy tervezék, hogy egy részük kiállítási épületként, majd egyetemi épületként funkcionálhasson. A két egyetemi épület 1998-99-ben készült el. Ismerve a méretüket, tervezésük még jóval a vilákiállítás előtt megindult, amikor Infopark koncepcióról még nem lehetett beszélni. Ennek ellenére, ha a mai Infoparkra ránézünk, akkor azt látjuk, hogy építészeti megjelenése hasonlít a meglévő egyetemi épületekhez.

Ami még szembeötlő, az a klinkertéglás épületburkolat, amit „campus-hangulatnak” lehet nevezni. Ebben az ismert angol redbrick stílus modernebb utóérzése látható. Az Infopark épületei – bár különböző tervezők tervezték – ezt a vonulatot, stílust vették át, hiszen ez is benne volt a terület részletes rendezési tervében, ahol cél volt, hogy az egyetemi épületekhez később illeszkedjenek a létrejövő épületek.

A következőkben szeretnénk megtudni, hogy milyen eszközökkel sikerült igényes cégeket a saját, jól bevált telephelyeikről ide csábítani?

Az volt a szerencse, hogy sikerült a projekt kezdetén két olyan céget találni, melyek meglátták az Infopark jövőbeni jelentőségét, akkor, amikor itt még csak zöld park volt. Az egyik cég a Matáv, amely 1996 júniusában már adott egy szándéknyilatkozatot, hogy ide települne az Infoparkba. A másik az IBM Hungary Magyarország, amely annak idején a város különböző pontjain lévő részlegeit szeretne volna az Infopark területén egy tető alá hozni. Őket angol szóval „anchor tenant”-nak – „zászlóshajóknak” –, meghatározó bérlőknek lehetne nevezni, akik az Infopark jellegét pozitív értelemben meghatározták.

Igyekszünk első osztályú irodaminőséget, szolgáltatásokat nyújtani, versenyképes ajánlatokat tenni, hogy az informatikai cégek a saját alapvető üzletükkel foglalkozhassanak. A szolgáltató-épületben, mint az étterem, kávézó, számítás-

technikai üzletek, bankfiók, hamarosan nyílik egy trafik, és tárgyalunk további szolgáltatókkal is. Az itt dolgozók örömdetesen növekvő létszáma folyamatos igényeket és piacot teremt.

A részletes rendezési terv az Infoparkot eleve iroda- és intézményi övezetbe sorolta, ami azt jelenti, hogy ide nem lehet szállodát vagy egyéb nem iroda-jellegű épületet építeni. Az Infopark fejlődése során már felmerült, hogy a Duna másik oldalán a Nemzeti Színház környékén lenne egy Kongresszusi Központ, szálloda, üzleti központ. A legutóbbi fejlemények szerint az Infoparktól délre található Kopaszi-gáton és környékén a XI. kerület egy sport és rekreációs szabadidő központot szeretne létrehozni, ahol minden bizonnyal lesz sportcélú hasznosítás, étterem, iroda és egyebek.

Ma, amikor a várost járva mindenütt azt látjuk, hogy irodahelyiségek kiadó, akkor is vállalkozott egy újabb épület valamennyi helyiségének értékesítésére. Mi a siker titka? A jó kapcsolatok, az olcsó bérleti díj, a szolgáltatások vagy a szép dunai kilátás?

A budapesti ingatlanpiacon ma nem okoz gondot irodát bérelni, de az olyan helyet, mint az Infopark, mely ennyire szervesen az egyetemek mellett települt és az egyetemekre épít, nemigen találunk. Így ez egy olyan előny, amellyel más iroda nem dicsekedhet. A másik egy ingatlanpiaci, szakmai-konjunkturális kérdés, hogy kell-e építeni új irodát akkor, amikor kevés, vagy amikor sok van? Nyilvánvaló, hogy egy iroda ugyanolyan áru a maga területén, mint bármi más és folyamatosan a piacon kell lenni. Az Infopark összesen 100 ezer m² hasznos irodaterületet kínál a teljes kiépítés esetén. Pillanatnyilag kb. 40-50 ezer négyzetméterrel rendelkezünk és az új „C” épülettel egy további 10-12 ezer m² áll majd rendelkezésünkre. Az eddigi érdeklődés és tár-



gyalás alapján azt mondhatjuk, hogy az Infopark vonzereje töretlen. Egy sor informatikai, távközlési céggel és szervezettel folytatunk tárgyalást, akik érdeklődnek az ideköltözés felől. A jó kapcsolat nyilvánvalóan azért fontos, mert az Infopark jó hírét szakmai körökben nagyon sokan viszik tovább, tehát az egyetemi, szakmai és tudományos-kutatási körökben az Infopark jól ismert. A bérleti díjaink közép kategóriásak. Az ár-érték arány nagyon jó, hiszen olyan első osztályú, klimatizált, emeltpadlós informatikai munkának megfelelő, gazdaságos, rugalmas térkihasználású irodákat ajánlunk, ami elengedhetetlen a piaci szerepléshez. A szolgáltatásainkba természetesen a központi épület is beletartozik a megfelelő üzemeltetéssel. A szép dunai kilátás az új épületnél addig áll csak fenn, amíg a következő épületet nem építjük egy kicsit elé. Az Infoparknak elsősorban nem a szépségét emelném ki, hanem inkább a relatív jó megközelíthetőségét. Akár a repülőtértől, akár az autópályáktól, de budapesti viszonylatban is hamar ide lehet jutni. És az sem mellékes, hogy számtalan földalatti és felszíni parkolóhellyel rendelkezünk, ami részben az itt dolgozóknak, részben az ide látogatóknak fontos, mert a belvárosban ezt már megoldhatatlan problémát jelent.

Előfordult-e, hogy az Infoparkban megtelepülő valamelyik cég elköltözött innen, és ha igen, mi volt ennek a hátterében?

Olyan cég nem ment el, aki eddig itt volt és folyamatosan működött. Az előfordult, hogy egy külföldi cég tulajdonosi döntése alapján a magyarországi leányvállalatot megszüntették.

Hogyan néz majd ki tíz év múlva az Infopark? Maradnak-e zöld területek? Lehet-e a parkban árnyékot adó nagy fák között sétálni? Jelennek-e majd meg az informatika világnagyságairól újabb szobrok a területen? Lesz-e valamilyen megoldás arra, hogy az Infoparkot tömegközlekedéssel jobban meg lehessen közelíteni? Érdekes lenne és sokak számára vonzó egy tervezett dunai járat, mely Szentendrétől indulva reggel behozná ide a város északi részéről a munkatársakat, majd délután visszaindulna északra a kishajó...

Tíz év múlva a teljes kiépítettségben megépül az összes épület, de ez szerencsére nem befolyásolja a mostani zöld területet, hiszen mint mondtam a területnek 30%-a építhető csak be. Ez azt fogja jelenteni, – ahogy most is a legújabb „C” épület és a Matáv épület között – hogy olyan tereket építünk, ahol egy kis tó vagy díszfelület lesz. Tehát a park-jelleg továbbra is megmarad és bízom benne, hogy a mostani fáink még nagyobbak lesznek, még több árnyékot fognak adni és még kellemesebb lesz a park klímája.

Szeretnénk azt a nemes hagyományt is folytatni és ápolni, hogy a magyar tudomány nagyjainak valamilyen formában emléket állítsunk.

Az Infopark tömegközlekedése nehéz kérdés. A létrejötté óta folyamatosan lobbizunk újabb lehetőségek

érdekében. Ilyen például az 1-es villamos útvonalának meghosszabbítása, hiszen az Infopark tömegközlekedését a déli oldalról ez jelentősen javítaná. A legutolsó ígéret szerint két évet kell még arra várni, hogy a 4-es metró megépítésével az 1-es villamos átjöjjön Budára. Van olyan terv is, ami azt mondja, hogy a Batthyányi tértől – a 2-es villamoshoz hasonlóan – egy villamosjáratot indítanak végig az Egyetemi-rakparton, egészen a Lágymányosi-hídig. Ennek az előkészületeit lehet látni a Gellért téren, ahol már erre fordul ki az út. Ez nyilván egy további beruházás és jónéhány év, mire megvalósulhat. Az Infoparkot a 4-es és 6-os villamossal lehet a legjobban megközelíteni, de a 3-as, 103-as busszal is elérhető.

Mivel eddigi erőfeszítéseink nem vezettek kézzelfogható eredményre, kénytelenek voltunk egy szerződéses BKV buszjáratot indítani, nagyrészt a saját finanszírozásunk mellett, hogy az itt dolgozók és a látogatók a Móricz Zsigmond körtértől és a Petőfi-híd budai hídfőjétől gyorsabban érhessenek az Infoparkba.

A Szentendréről bejövő hajójárat egy nagyon érdekes gondolat. Itt megemlíteném, hogy az Infoparknak van egy kisebb testvérparkja, a Graphisoft Park, Óbudán, a régi Gázgyár területén – szintén a Duna-parton. Velük már tárgyaltunk arról, hogy mi lenne, ha a szoftverparkot és a tudományos parkot összekötné egy ilyen járat. Nyilvánvalóan ennek a megvalósíthatóságát az üzleti megtérülés tényezőjével együtt lehet csak megítélni, de mindenképpen jó ötletnek tartom és ötletes dolog. Számos külföldi városban elfogadott és használatos a vízi közlekedés. Bízom abban, hogy az Óböl – Kopaszi-gát beruházás tovább fejlődik, s mivel eleve egy vízisport- és szabadidős-központ lesz, így elképzelhető, hogy velük összefogva már megjelenik egy olyan folyamatos igény, amely állandó leterheltséget jelent és érdemes lesz rendszeres hajójáratot indítani, ami érinti a város különböző pontjait. Ez egyrészt megközelíthetőségi lehetőség lesz a Kopaszi-gát szórakozó- és lakóövezetéhez, másrészt megállóhelye lehet az Infoparknál.

A tömegközlekedés és az épületek sűrűsége nem rongálja-e az Infopark varázsát és üzleti értékét?

A tömegközlekedésnek inkább a hiánya zavaró és csökkenti az Infopark üzleti értékét. Ami az épületek sűrűségét illeti, – a korábbi, 1997-es részletes rendezési tervhez képest – pontosan azért, hogy elkerüljük ezt a veszélyt és ne városias beépítés legyen az építési területből, a beruházó úgy döntött, hogy ezen a területen is létre fogunk hozni parkokat. Tehát úgy gondolom, hogy ez a veszély is elkerülhető és az Infoparkon belüli mostani épületekkel, a park egységével egy viszonylag laza épületegyüttes jön létre.

Az Infopark továbbra is várja a 2005 elején átadásra kerülő új épületében a további szakmabeli cégeket, hogy a kialakult szakmai csoportosulás és az egyetemek közelségéből fakadó előnyöket üzleti sikereik fokozásának érdekében mielőbb élvezhessék.