

BØRSEN. EJENDOMME



Far som forbillede

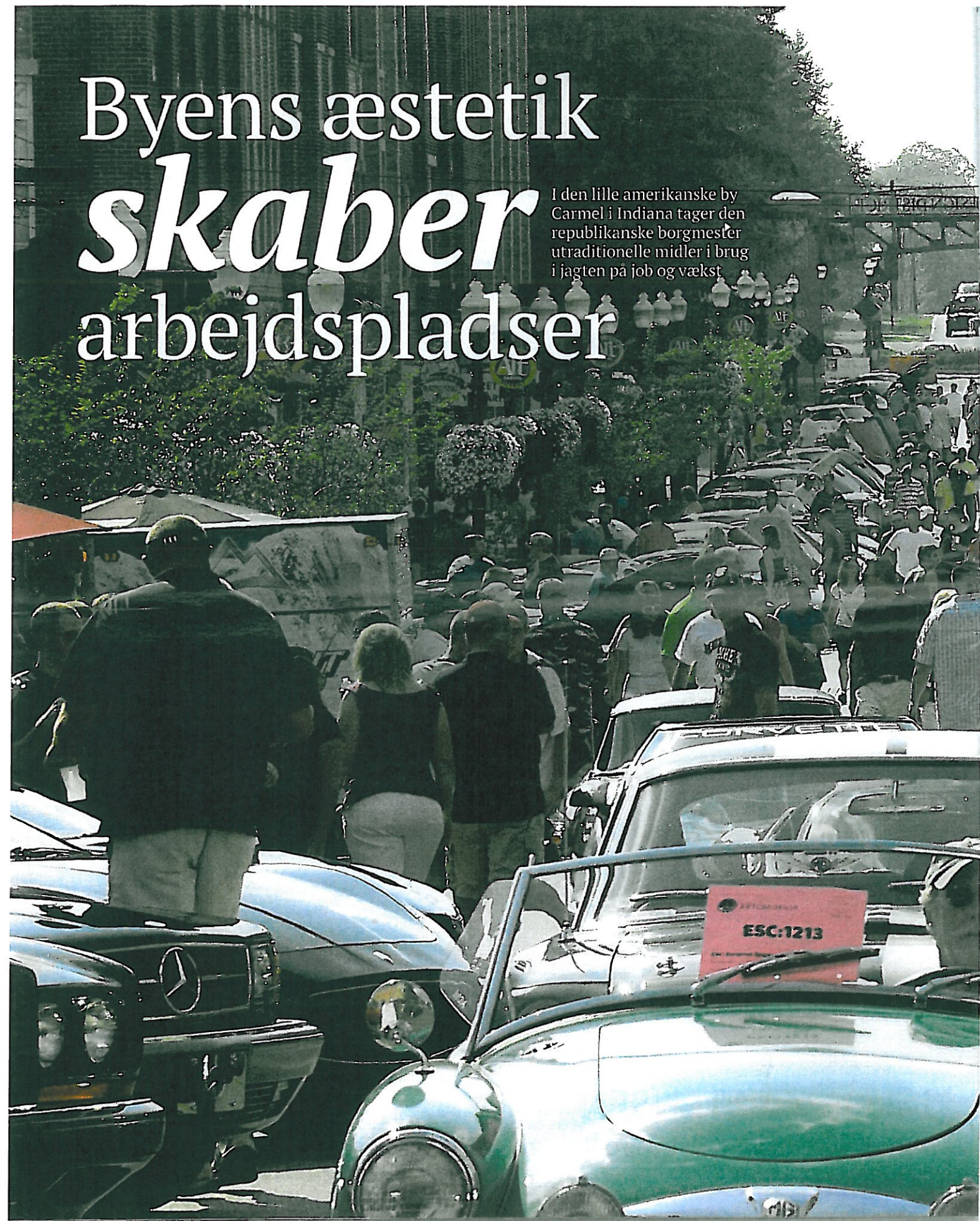
I milliardforetagendet A.Enggaard er respekten for patriarkerne gennemgribende

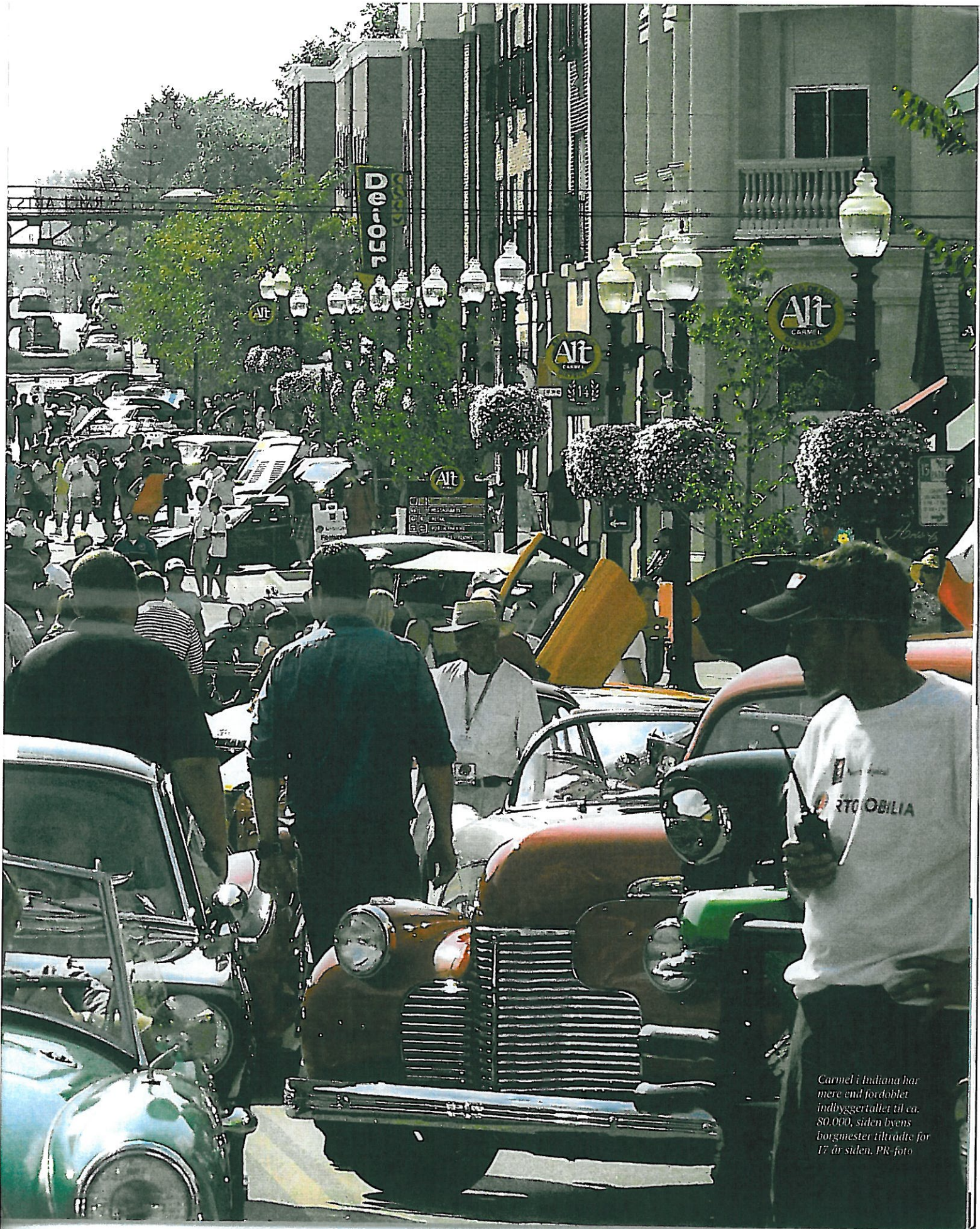


Pensionskroner i mursten / Grå til grønne byer / Prisdryk i erhvervsejendomme

Byens æstetik *skaber* arbejdspladser

I den lille amerikanske by Carmel i Indiana tager den republikanske borgmester utraditionelle midler i brug i jagten på job og vækst





Carmel i Indiana har mere end fordoblet indbyggertallet til ca. 80.000, siden byens borgmester tiltrådte for 17 år siden. PR foto

Af Louise With, New York

Navnet er **James Brainard**, titlen er borgmester, og livsværket er lillebyen Carmel i den amerikanske stat Indiana.

For 10-15 år siden var hverken manden eller hans søvnige forstad 20 minutters kørsel fra Indianapolis kendt uden for det amerikanske Midtvesten. Men de seneste år har både James Brainard – kaldet Jim – og byen fået voksende opmærksomhed i internationale medier som **CNN**, **BBC** og **The Economist**, ligesom borgmesteren selv er blevet en efterspurgt taler på møder og konferencer om byudvikling.

Usædvanlige midler

Historien om Jim Brainard og Carmel handler om markante resultater – nået med usædvanlige midler.

Tager man resultaterne først, så nåede byen et nyt højdepunkt, da den i september 2012 indtog førstepladsen på **CNN** og **Money Magazines** liste "Best Place to Live". Ifølge magasinet er Carmel det bedste sted at bo og leve i USA inden for kategorien af mindre byer.

I Jim Brainards 17-årige regeringstid har Carmel da også mere end fordoblet sit indbyggertal til over 80.000 bysbørn. Byen har i dag den næsthøjeste koncentration af kontorarbejdere i Indiana og en ledighed der med 5,25 pct. ligger langt under hele USA's gennemsnit på knap 8 pct. Carmel har også et funkende nyt koncerthus og er gennem Jim Brainards regeringstid blevet USA's uofficielle mester i rundkørsler.

Og midlerne?

Da Børsen spørger borgmesteren, leverer han passioneret en længere liste af ingredienser, der tilsammen

udgør opskriften på succes. Tro mod det republikanske parti, som han har tilhørt gennem hele sin karriere, taler han først om økonomisk ansvarlighed.

"Mange amerikanske byer er finansielt pressede i disse år, vi er nødt til at vælge at satse på de ting, der giver den største effekt og de bedste resultater."

Men i samme åndedrag nævner Jim Brainard også strategiske investeringer – og det i en tid, hvor hans partifæller i Washington ellers står stejlt på deres krav om nedskæringer og skattelettelser. For borgmesteren ser det anderledes ud.

Satser på god arkitektur

"Enhver by er nødt til at bygge og vedligeholde sine veje. Vi kan investere lidt mere og få det til at se pænt ud med træer og cykelstier. Vores strategi er at bruge lidt mere på nogle af de ting, der er mest synlige og har størst effekt," siger borgmesteren, der mener, at det i bund og grund handler om æstetisk sans.

"Enhver by driver også skoler og biblioteker. Vi vælger at satse på god arkitektur og på et godt bydesign. Vi forsøger f.eks. at begrænse de grimme skilte og tænker over, hvordan vi placerer og udformer nyt byggeri."

Som republikansk borgmester i et konservativt område har borgmesteren vænnet sig til kritik af, at han bruger for mange penge. Og i andre amerikanske småbyer i Midtvesten vil borgmestrene formentlig indvende, at Jim Brainards teorier lyder dyre, besværlige og hæmmende for væksten. Tværti-

“

Vi vælger at satse på god arkitektur og på et godt bydesign. Vi forsøger f.eks. at begrænse de grimme skilte

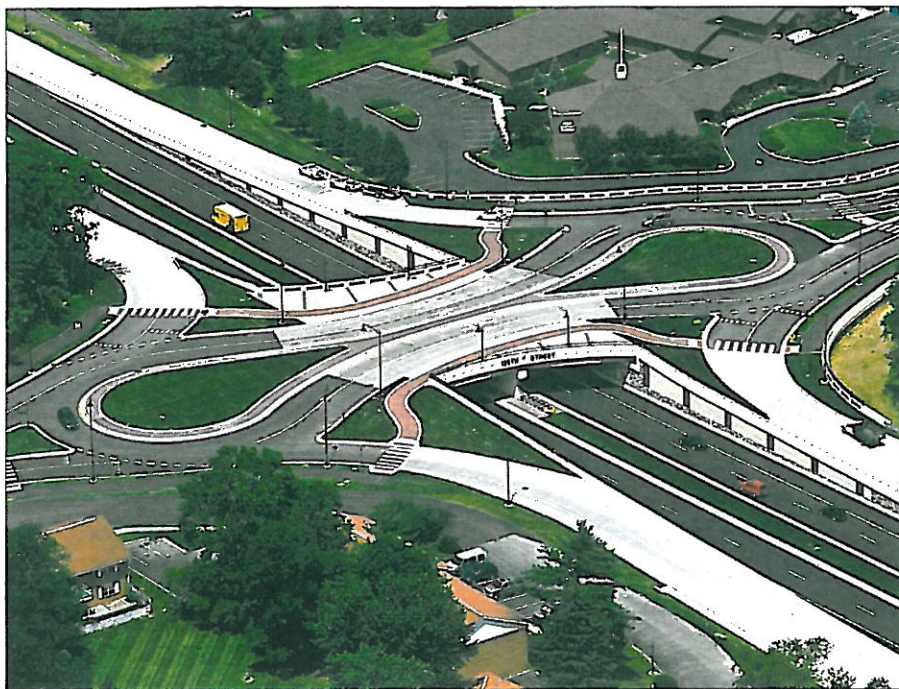
Jim Brainard, borgmester i Carmel

mod, lyder det fra Jim Brainard. "Mange byer i dag er insolvente eller tæt på fallit. De har tilladt deres by at brede sig geografisk, så de er nødt til at bygge nye brandstationer, politistationer, veje og kloakker, som derefter skal vedligeholdes. Hvis man i stedet renoverer og genudvikler den gamle bymidte, giver det mening – også i forhold til finanserne," siger han.

Jim Brainard studerede i England i sine unge dage, og det var her, han første gang blev opmærksom på rundkørselns fordele frem for de traditionelle lyskryds. Det er også i Europa – helt tilbage til renaissance og romertiden – han har hentet flere af sine ideer om byplanlægning.

"Vi amerikanere elsker at vandre rundt i de europæiske byer og sidde på fortovscafeerne. Så hvorfor kan vi ikke selv bygge byer på ▶





Færre lyskryds og flere rundkørsler har mindsket antallet af trafikulykker i Carmel. PR-foto

► den måde? Vi smed en masse væk, da vi fik bilerne. Pludselig kunne man ikke gå nogen steder,” siger Jim Brainard.

“Der er stadig traditionelle forstadskvarterer i vores by, men der er også alternativer, og de betaler sig. Vores kreditvurdering er forbedret, og de offentlige projekter har givet bonus i form af private investeringer.”

Ca. 30 pct. af Carmels ejendomsskatter kommer i dag fra virksomheder mod 10-15 pct. i de fleste byer på samme størrelse. Men i kampen om at tiltrække nye job og virksomheder er Carmel i hård konkurrence med masser af andre byer landet over.

“Vi har hverken strande eller skisport. Vi ligger midt i det flade Midtvesten uden bjerge og oceaner. Hvis vi vil tiltrække virksomheder, er vi nødt til at byde på noget andet. Hvis vi vil have vækst, må vi kunne tiltrække talentfulde medarbejdere, som har lyst til at bo og leve her med deres familier.”

lowi@borsen.dk

Flere rundkørsler giver færre ulykker

Af Louise, With New York

Hvem elsker en romantisk spadseretur midt mellem supermarkedets parkeringsplads og den femsporede landevej?

Spørgsmålet er borgmester Jim Brainards, og svaret har han selv leveret gennem sine snart 17 år som borgmester i lillebyen Carmel, Indiana.

Med inspiration fra England har borgmesteren og hans bystyre omdannet 75 af byens 114 lyskryds til rundkørsler – som ifølge studier ikke blot sænker antallet af personskadeulykker med 75-80 pct., de sparer også ventetid og benzin for borgerne, ligesom de sparer udgifter til vedligeholdelse for bystyret.

I 2011, da dørene åbnede sig til byens nye koncerthus, **The Palladium**, indfriede Jim Brainard en livsdrøm. Borgmesteren spiller selv horn, og klassisk musik ligger hans hjerte nær. Men det samme gør vækst og velstand, understreger han.

Tre gange så mange investeringer

Ifølge Carmels egen statistisk, har de offentlige investeringer givet tre gange så mange private investeringer, som byen oprindeligt havde regnet med.

Jim Brainard er en republikansk borgmester i et klassisk konservativt område, men med et anderledes pragmatisk syn på tingene end mange af hans republikanske kolleger.

“Offentlige og private investeringer er absolut ikke modsætninger. Historisk var det republikanske parti et progressivt parti, og begge partier er stadig store,

brede organisationer med mange forskellige holdninger repræsenteret,” siger han og fortæller, at den del af det republikanske parti, som begejstrer ham, er den del, der fokuserer på det vigtigste:

“På at samarbejde med den private sektor om at forbedre forholdene – og ellers holde sig ude af folks liv.”

Naturligvis skal man altid være varsom med skatteydernes penge, understreger han.

“Vi regner på hver eneste beslutning og spørger os selv, om den giver mening. Hvad koster vejen per mil? Hvad koster lokalplanen, og hvad får vi ind, hvis vi vælger at tillade en versus to etager? Mit svar til den spareglade Tea Party-bevægelse lyder: Hvis vi ser på lande, hvor der ikke bliver investeret – hverken i veje, politi, parker eller skoler – så er det ikke der, vi finder de gode væksthistorier,” siger Jim Brainard.

I stedet handler det ifølge borgmesteren om at få politikere og private investorer til at samarbejde og skabe den synergi, der tiltrækker de gode medarbejdere og får både virksomhederne og byen til at blomstre.

Fremtidsplaner er der masser af, og der er derfor ingen tid til at hvile på laurbærrerne.

“Naturligvis blev jeg glad og opløftet, da vi fik en førsteplads hos **CNN** og **Money Magazine** som det bedste sted at bo. Det er bestemt et skulderklap og en bekræftelse på, at vores strategi virker. Men jeg har ikke tid til at læne mig tilbage. Nu skal vi fortsætte med at bygge, forbedre og benytte os af alle de gode ideer, vi kan finde.”

lowi@borsen.dk

FAKTA

Carmel, Indiana

- **Byen havde ved seneste folketælling i 2010 knap 80.000 indbyggere, det er en massiv vækst fra ca. 25.000 indbyggere for 12 år siden.**
- **Tilhører et traditionelt konservativt område og er en af de mest velstående forstæder omkring den midtvestlige delstat Indianas hovedstad, Indianapolis.**
- **Udnævnt af CNN og Money Magazine som "bedste sted at bo" i kategorien af mindre byer i 2012.**
- **Har under den republikanske borgmester James Brainard – kaldet Jim – bl.a. bygget koncerthuset The Palladium, anlagt et nyt kunst- og designdistrikt og etableret flere rundkørsler end nogen anden kommune i USA.**

wit

Kontinuitet og veluddannede borgere har givet byen sin kraft

Af Louise, With New York

Kritikken og modstanden har været mærkbar gennem årene, men borgmester **Jim Brainard** er på sin femte valgperiode i Carmel, Indiana. Han har satset stort, bl.a. på investeringer, man sjældent ser i konservative midtvestlige forstæder som hans.

I dag er resultaterne åbenlyse i form af arbejdspladser og vækst. Så hvorfor gør andre byer ikke som Carmel? En af forklaringerne på Jim Brainard og Carmels succes er den kontinuitet, vælgerne har leveret ved at sikre borgmesteren genvalg gang på gang, vurderer han selv.

Langsigtet udvikling

"Vores demokratiske system er åbenlyst langt bedre end alternativerne. Men en af ulemperne ved det er, at det ofte ikke giver kontinuitet på centrale poster," siger Jim Brainard.

“ Vi oplever måske ikke den samme modstand over for forandring som i byer med lavere uddannelsesniveau

Jim Brainard, borgmester i Carmel

"Ofte får vi nye ledere hvert fjerde eller ottende år, og det giver udfordringer for den langsigtede planlægning og f.eks. udviklingen af en by."

Gennem sine snart 17 år har Jim Brainard bl.a. fornyet og udviklet Carmels bykerne. Stillet krav til både virksomheder og beboere om at bygge ud til vejen, så der dannes naturlige fortove – i stedet for spredte og usammenhængende grunde med byggeri langt tilbage på grunden. Han har bygget koncertsal og rundkørsler, anlagt parker og cykelstier og er også primus motor bag et kunst- og designdistrikt.

"Jeg har haft den fordel, at jeg har kunnet arbejde på min plan gennem snart 17 år," siger borgmesteren, der indtil videre ikke har planer om hverken at lade sig pensionere eller skifte rådhuset ud med landspolitik.

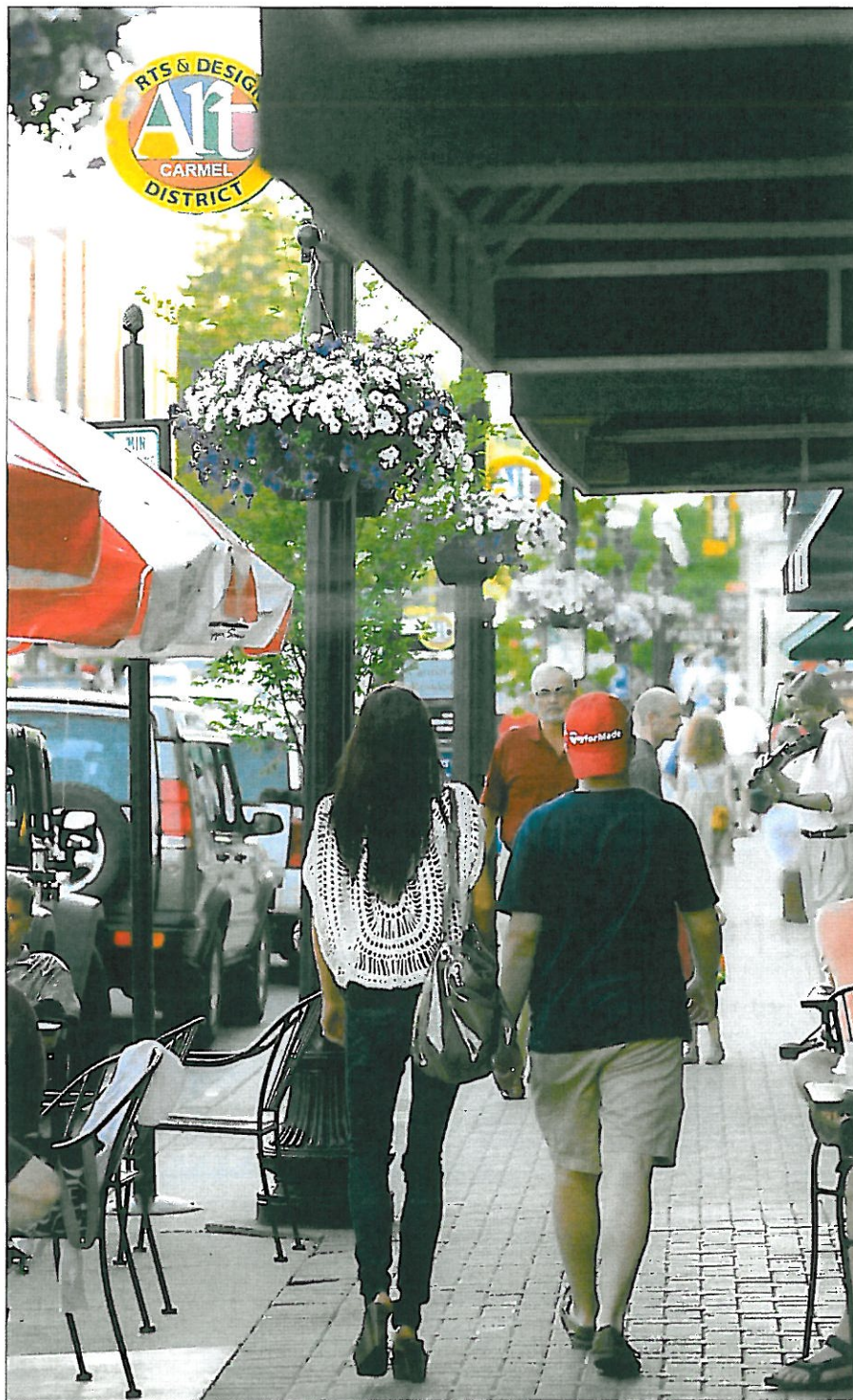
"Jeg elsker min by, og jeg elsker at være med til at finde løsninger."

Åben over for forandring

Man kunne indvende, at Carmel er et velstående område med få fattige og gode skatteindtægter, og at Jim Brainards model næppe ville virke på samme måde i mindre velstående områder. Men den køber borgmesteren ikke.

"Det er måske nemmere her – til en vis grad. Hvis vælgerne har uddannelse, har de også erfaring med at sætte sig ind i nye ideer. Vi oplever måske ikke den samme modstand over for forandring som i byer med lavere uddannelsesniveau. Men som udgangspunkt mener jeg, at et godt offentlig-privat samarbejde virker alle steder."

lowl@borsen.dk



Borgmesteren har i sine 17 år i Carmel arbejdet for at skabe naturlige fortove. PR-foto