

ADDENDUM #2	ADDENDA N° 2
Building LeBreton: Request for Expressions of Interest – Major Attraction Sites	Bâtir LeBreton – Demande de manifestation d'intérêt – Sites d'attractions majeures
NCC file: BLB-2021-01	Dossier de la CCN : BLB-2021-01
Date: Jan. 27, 2022	Date : 27 jan 2022
The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Request for Expressions of Interest (REI) documents:	Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante des documents de demande de manifestations d'intérêt (DMI) :
As part of this addendum, you will find attached the presentation made during the Information Session held on January 13th, 2022, along with the speaking notes and a transcript of the questions and answers from the attendees raised at the session. For the purpose of offering clear and complete answers, some of the answers in this addendum have been complemented by further information than what was offered at the information session. <u>Questions and answers</u> Q1. How far apart are the two sites available for development? A1. The shortest direct distance between the limits of the two subject sites (AD1 and A2-4) is approximately 100 metres. Q2. Is an AutoCAD available for the two sites? A2. Proponents can acquire base mapping (including CAD), LiDAR, aerial photography, engineering plans, utility drawings, reports and related services from the City of Ottawa's Geospatial Analytics Technology and Solutions Information Centre: Phone: 613-580-2424 ext. 44455 Email: informationcentre@ottawa.ca Q3. Where can we obtain a copy of the request for information?	Joint à cet addenda, vous trouverez : la présentation de la séance d'information du 13 janvier 2022; les notes de l'exposé; et la traduction des questions et réponses textuelles, formulées à cette occasion. Par souci de clarté et d'exhaustivité, certaines des réponses qui figurent dans cet addenda sont assorties d'un complément d'information qui n'avait pas été fourni au cours de la séance. <u>Questions et réponses</u> Q1. À quelle distance se trouve les deux sites offerts pour ce développement? R1. La distance approximative entre ces deux parcelles, à leur point le plus rapproché, est d'environ 100 mètres. Q2. Est-ce qu'un fichier AutoCAD est disponible pour ces deux sites? R2. Les proposants peuvent acquérir des images de base (incluant des fichiers CAD), des données LiDAR, des photographies aériennes, des dessins et des rapports techniques des infrastructures auprès des Services de génie de la ville d'Ottawa : Téléphone : 613-580-2424, Poste 44455 Courriel : informationcentre@ottawa.ca Q3. Où pouvons-nous obtenir une copie de la demande d'expression d'intérêt? R3. La DMI est disponible sur le site web de la CCN.



NATIONAL CAPITAL COMMISSION
COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

202-40 Elgin Street, Ottawa, Canada K1P 1C7
ncc-ccn.gc.ca

40, rue Elgin, pièce 202, Ottawa, Canada K1P 1C7
ccn-ncc.gc.ca

A3. The REI is available on the NCC's website. Q4. Can the NCC confirm that the parcels will not be sold? A4. The NCC intends to enter a long-term ground lease(s) for the subject sites. Q5. Will you be circulating a list of interested parties in case there are an opportunity for designers to link up with developers or operators? A5. The NCC does not intend to share the identities of interested parties at this time. Q6. Will this PowerPoint be available for download? A6. The slide presentation is attached to this addendum as Appendix A. Q7. Can you please expand on the design, build, operate, finance and maintain arrangement you noted as being preferred? A7. It will be up to proponents to propose to the NCC how they wish to build, operate, finance and maintain proposed major attractions. The NCC intends to offer these sites through long-term land lease(s), but the length of the lease term has not been determined. Q8. Are the four towers identified on the plan for Parcels A2-4 intended to be residential and/or office in combination with the event spaces? A8. The towers identified for Parcels A2-4 are intended for the highest and best use. The City of Ottawa's Official Plan permits mixed-use development (including residential and commercial use) for the LeBreton Flats Master Concept Plan (MCP) development area. It is the proponent's responsibility to determine what type of project they want to develop on the site and ensure it aligns with the MCP. Q9. Is there parking designated in this area? A9. It is very unlikely that there will be any surface parking in the area, except for drop-offs or loading	Q4. Est-ce que la CCN peut confirmer que les parcelles de terrain visées ne feront pas l'objet d'une vente? R4. La CCN prévoit conclure un bail foncier à long terme sur les sites proposés. Q5. Rendez-vous disponible une liste des parties intéressées à ce projet dans l'éventualité où il y ait une opportunité pour des designers de communiquer avec des développeurs? R5. La CCN ne compte pas rendre publique l'identité des parties pendant la période ouverte du DMI. Q6. Est-ce que cette présentation PowerPoint sera rendue disponible pour téléchargement? R6. Cette présentation PowerPoint est jointe à cet addenda, et est identifiée comme Annexe A. Q7. Pouvez-vous donner plus de détails sur l'entente de design, construction, opération, financement et entretien que vous avez indiqué préférer? R7. Il sera de la responsabilité du proposant de démontrer à la CCN comment il entend construire, opérer, financer et entretenir l'attraction majeure proposée. La CCN entend offrir ces sites pour un bail foncier à long terme, mais la durée de celui-ci n'a pas été prédéterminée. Q8. Est-ce que les quatre tours identifiées sur le plan pour les parcelles A2-4 sont prévues pour un usage résidentiel et/ou des espaces de bureaux, en combinaison avec un centre d'événements majeurs? R8. L'utilisation prévue des tours sur les parcelles A2-4 est basée sur l'usage le meilleur et le plus profitable. Le plan officiel de la Ville d'Ottawa permet un développement à usage mixte (incluant un usage résidentiel et commercial) pour la zone d'aménagement identifiée dans le plan directeur conceptuel (PDC) des plaines LeBreton. Le proposant est responsable de déterminer quel type de projet sera développé sur le site, et de s'assurer qu'il suit les lignes directrices du PDC. Q9. Des espaces de stationnement seront-ils
---	--

zones. The MCP indicates that most parking spaces will be provided underground. All proponents should also familiarize themselves with the MCP's Mobility Strategy, which prioritizes active transportation. For large event uses, there will need to be a focus on transportation demand management and minimizing the need for parking by taking advantage of the easy access to public transit. Q10. Are the proposed sites in a fully remediated condition? A10. The proposed sites are considered brownfields and are offered in an as-is, where-is condition. The NCC has conducted extensive site characterization and will be able to share the studies with proponents during an interim agreement phase. It is expected that remediation and/or risk management will be required for site development. Q11. In the NCC's Master Concept Plan, will the transit corridor (O-Train tracks) between the two stations be below grade? If so, would access to the attraction or event centre (Parcels A2-4) be exclusively from the sidewalks on Albert Street until abutting parcels are constructed? A11. The LRT tracks are expected to remain generally at-grade, and the MCP plans for two pedestrian and cycling bridges to provide connectivity over the O-Train LRT tracks: one bridge in the alignment of City Centre Avenue, and a another bridge in the alignment of Preston Street, adjacent to Parcels A2-4 (with potential for an additional direct connection/ramp from an event centre at Parcels A2-4 across the LRT tracks). In the interim, the main access to Parcels A2-4 would be along Albert Street, which also connects to both Pimisi and Bayview LRT stations. The NCC would be interested to work with a proponent to create at least one of those connections over the LRT tracks (ie. the ramp). Options can be discussed directly between the proponent and the NCC during the interim agreement phase. Q12: What is the anticipated length of the long-term ground lease?	disponibles sur le site? R9. Il est très improbable que des espaces de stationnement en surface soient disponibles, à l'exception d'espaces de débarquement et de quais de chargement. Le PDC prévoit que la majorité des espaces de stationnement seront souterrains. Tous les proposants devraient se familiariser avec la Stratégie de mobilité prévue au PDC, qui priorise les modes de transport actif. Pour de grands événements, une attention particulière devra être portée à la gestion de la demande au niveau des transports, ainsi qu'à la minimisation du besoin d'avoir recours à des espaces de stationnement. L'accès facile aux transports en commun doit être utilisé comme un avantage. Q10. Les sites proposés ont-ils fait l'objet d'une décontamination? R10. Les sites proposés n'ont pas fait l'objet d'une décontamination et sont offerts tels quels, dans leur état actuel. La CCN a procédé à plusieurs études environnementales de caractérisation des sols et sera en mesure de partager celles-ci avec les proposants si une entente intérimaire est conclue. Il est attendu que des travaux de décontamination et/ou de gestion des risques devront être complétés avant de pouvoir développer ces sites. Q11. Dans le plan directeur conceptuel de la CCN, est-ce qu'il est prévu que les corridors de transport en commun (les rails de l'O-Train) soient situés plus bas que le niveau du sol? Le cas échéant, est-ce que l'accès au centre d'attractions majeures (parcelles A2-4) se fera exclusivement via les trottoirs de la rue Albert en attendant que les sites adjacents soient aménagés? R11. Il est prévu que les rails de l'O-Train soient, de manière générale, situés à niveau. Le PDC prévoit deux ponts permettant aux piétons et cyclistes de traverser les rails de l'O-Train. L'un d'entre eux serait aligné avec l'avenue City Centre, alors que le deuxième, adjacent aux parcelles A2-4 et aligné avec la rue Preston, pourrait potentiellement être directement relié au centre d'événement par une rampe d'accès. Dans l'intervalle, l'accès principal aux parcelles A2-4 se ferait par la rue Albert, laquelle
--	---

A12: The NCC would work directly with the proponent to align the length of the land-lease term with the development concept. The land lease is likely to be long term, likely in the range between 25 years and 99 years. Q13: Will there be rental and multi-family residential units? A13: In the overall LeBreton Flats MCP area, the NCC will encourage and target a range of housing types and tenures, including rental and condo in a range of price points, as well as a range of unit sizes, as indicated in the MCP objectives and targets. Within Parcel A2-4 specifically, the configuration of proposed uses including any residential is up to the proponent to propose. Proponents should consider defining the tenure of the residential units if their concept includes a residential component. However, the primary objective of this REI is to seek destination attractions and large anchor uses to enliven this area. Q14: What is the status of the Ottawa Senators hockey franchise in the plan for redeveloping LeBreton Flats? A14: There is no current status. This REI is open and anyone is welcome to submit an expression of interest.	permet également de rejoindre les stations Bayview et Pimisi. La CCN serait intéressée à travailler avec un proposant pour créer au moins l'un des deux passages piétonniers enjambant le train léger sur rail. Les options envisageables pourront être discutées entre les parties lors de la phase de négociation intérimaire. Q12. Quelle est la durée anticipée du bail foncier? R12. La CCN déterminera la réponse à cette question en travaillant avec le proposant. L'objectif est de s'assurer que la durée du bail corresponde aux besoins du projet. Il est probable que ce soit un bail à long terme, entre 25 et 99 ans. Q13. Y retrouvera-t-on des propriétés locatives et à ménages multiples? R13. Dans l'ensemble du PDC des plaines LeBreton, la CCN encouragera la création de différents types de résidences et d'usages, incluant des unités locatives et des unités tenues en copropriété, dans une variété de prix et de grandeurs, tel qu'indiqué dans les objectifs du PDC. Lorsqu'il est question de la parcelle A2-4 spécifiquement, le proposant est libre de suggérer toutes sortes de possibilités en ce qui concerne les unités résidentielles. Le proposant devrait fournir des informations détaillées concernant le type de propriétés proposées. Ceci étant dit, l'objectif premier de cette DMI est de proposer un centre d'attraction majeures pour animer ce site. Q14. Quel est le statut de l'organisation des Sénateurs d'Ottawa dans le plan de développement des plaines LeBreton? R14. Les Sénateurs d'Ottawa n'ont pas de statut particulier. La DMI est ouverte à tous ceux qui voudront bien nous soumettre une expression de leur intérêt.
--	--