

ADDENDUM #2	ADDENDA N° 2
Building LeBreton - RFQ Library Parcel	Bâtir LeBreton – DDQ pour le terrain de la bibliothèque
NCC file: MRED-2020-01	Dossier de la CCN : MRED-2020-1
November 25, 2020	Le 25 novembre 2020
The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Request for Qualifications documents (RFQ):	Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante des documents de la demande de qualification (DDQ) :
<p>As part of this addendum, attached you will find the presentation made during the Information Meeting November 17, 2020, the speaking notes, the attendance list along with a verbatim 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.</p> <p><u>Questions and Answers:</u> Q1. According to Section 6.3 of the RFQ, Rated Requirements, “Failure to be concise could result in the proposals being non-responsive”. What does this mean? A1. The NCC is not imposing precise page limits, font size or word count of any kind. The information we need to evaluate your proposal should be easy to find and not buried in countless pages. Supplementary answer: The proposal shall be clear and brief. If a proposal provides more information than necessary and requires the evaluators to search through an overly voluminous proposal to determine how the proponent meets the requirements subject to the evaluation criteria, the proposal may be rejected and will not be evaluated.</p>	<p>Joint à cet addenda, vous trouverez : la présentation de la séance d’information du 17 novembre 2020; les notes de l’exposé; la liste des participants; 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.</p> <p><u>Questions et réponses</u> Q1. Selon le point 6.3 de la DDQ, Exigences cotées, « le manque de concision pourrait aboutir à ce que les propositions soient non recevables ». Qu’est-ce que cela veut dire? R1. La CCN n’impose pas un nombre précis de pages ou de mots ni une grosseur de caractères en particulier. Les renseignements servant à évaluer votre proposition devraient être faciles à trouver et non pas enfouis dans un nombre incalculable de pages. Complément à la réponse : la proposition doit être claire et brève. Si une proposition contient plus de renseignements qu’il n’en faut et que l’équipe d’évaluation doit fouiller dans une liasse excessivement volumineuse pour savoir dans quelle mesure le proposant satisfait aux critères d’évaluation, la proposition pourrait être rejetée et ne pas être évaluée.</p>



<p>Q2. Is there an option for affordability for condominium sales instead of rental?</p> <p>A2. Yes, that is possible. Proponents seeking to adopt an affordable ownership model would be required to demonstrate how the units will be affordable and how they will maintain that level of affordability for the full 25-year period. CMHC recognizes there are a number of different models for affordable home ownership across the country and we would encourage proponents to reach out through the Building LeBreton email address if they have any questions about how they would meet that criteria and we can provide that technical response based on the details of their model.</p> <p>Supplementary answer: The email address for enquiries is building-batir.lebreton@ncc-ccn.ca.</p> <p>Q3. What is the status of the lands between the Library and the Subject Site?</p> <p>A3. There are several parcels between our land and the Library. There is a small parcel next to Albert Street that is going to be transferred to the City for the City's realignment project of Albert Street. There is another more significant triangular parcel which is labelled NCC Adjacent Lands, shown in one of the figures in section 2.3.3 of the RFQ. That parcel will be severed from the Library site by the future extension of Empress Avenue, following the reconfiguration of the intersection of Empress Avenue and Albert Street. It also contains CSST (Combined Sewage Storage Tunnel) infrastructure. We think that it would work better to hold that parcel for a future opportunity in consolidation with the City of Ottawa's triangular parcel to the east of it. The NCC is in discussions with the City about the future of that parcel.</p> <p>Q4. Is there servicing capacity to permit this scale of development?</p> <p>A4. All municipal services are available in proximity to the lot line of this parcel. We would leave it to your due diligence to confirm that the capacity corresponds to your concept. A Master Servicing</p>	<p>Q2. Y a-t-il une option pour la vente de logements en copropriété à prix abordable plutôt que la location?</p> <p>R2. Oui, c'est possible. Un proposant qui souhaiterait adopter un modèle d'accès abordable à la propriété devrait alors montrer de quelle façon les logements seront abordables et comment il compte maintenir des prix abordables pour toute la période de 25 ans. La SCHL reconnaît qu'il existe différents modèles d'accès abordable à la propriété, au pays, et encourage les proposants à écrire à l'adresse de Bâtir LeBreton pour savoir comment ils pourraient satisfaire à l'aspect de l'abordabilité. Ils recevront alors une réponse technique en fonction du modèle proposé.</p> <p>Complément à la réponse : l'adresse courriel pour les questions est building-batir.lebreton@ncc-ccn.ca.</p> <p>Q3 : Qu'en est-il des terrains situés entre la bibliothèque et le Site visé?</p> <p>A3. Il y a plusieurs parcelles entre le Site visé et la bibliothèque. D'abord, il y a une petite parcelle adjacente à la rue Albert. Cette parcelle sera cédée à la Ville, car elle en a besoin pour reconfigurer la rue Albert. Il y a aussi un grand terrain triangulaire (marqué « Terrains adjacents de la CCN » sur la carte, au point 2.3.3 de la DDQ), qui sera séparé du terrain de la bibliothèque quand sera prolongée l'avenue Empress et reconfigurée l'intersection entre l'avenue Empress et la rue Albert. Il s'y trouve aussi des éléments d'infrastructure du tunnel de stockage des égouts unitaires. La CCN estime qu'il est préférable de conserver ce terrain-là, pour le moment, afin d'harmoniser son aménagement futur à ce que compte faire la Ville de la parcelle triangulaire qui se trouve à l'est. La CCN est en pourparlers avec la Ville à propos de l'avenir de ce terrain.</p> <p>Q4. La capacité en matière de services est-elle adéquate pour un aménagement de cette envergure?</p> <p>R4. Tous les services municipaux sont disponibles à proximité de la ligne de propriété du Site visé. Cela dit, c'est au proposant qu'il incombe d'exercer une diligence raisonnable afin d'obtenir confirmation que l'infrastructure est adéquate pour son concept. À l'étape de la DP, les proposants qualifiés pourront obtenir un</p>
--	--

<p>Report will be made available to shortlisted proponents at the RFO stage for more information.</p>	<p>plan directeur de viabilisation contenant plus de précisions.</p>
<p>Q5. Can you expand on the energy and sustainability goals? Will the NCC be using LEED as the standard?</p>	<p>Q5 : Pourriez-vous donner plus de détails sur les objectifs de consommation énergétique et de durabilité? La CCN utilisera-t-elle la norme LEED?</p>
<p>A5. We will be requiring a certification under the Zero-Carbon standard of the Canada Green Building Council. And that standard, of course, allows several pathways to achieve a certification. That is the foundation of the sustainability requirement. We will also be using a kind of bespoke list of LEED credits, a score card of which will be provided at the RFO stage, to assure ourselves of the balanced sustainability approach for all the other things that have to do with sustainability. Example, waste management, responsible site water management, storm water management, use of low VOC (volatile organic compound) materials and so on. It won't be a requirement that the proponent also achieve a level of LEED certification, but the proponent may choose to do so for other reasons.</p>	<p>R5. La CCN exigera la certification à la Norme du bâtiment à carbone zéro du Conseil du bâtiment durable du Canada. Et il y a, bien sûr, plusieurs façons d'obtenir cette certification. C'est la norme sur laquelle repose l'exigence en matière de durabilité. Elle utilisera aussi certains crédits LEED pertinents, dont elle fournira la liste et l'échelle de pointage à l'étape de la DP, pour s'assurer d'adopter une approche équilibrée en matière de durabilité pour tout ce qui touche ce critère; par exemple, pour la gestion des déchets et des eaux pluviales, et pour l'utilisation réduite de composés organiques volatils (COV). Il ne sera pas demandé aux proposants d'obtenir une certification LEED, mais ils pourraient décider de le faire pour d'autres raisons.</p>
<p>Q6. Could you please discuss the air rights parcel in a bit more detail, how should the proponent evaluate this part of the site?</p>	<p>Q6. Pourriez-vous donner plus de détails sur la parcelle pour laquelle il y a des droits aériens et sur la façon dont les proposants devraient évaluer cette partie du Site visé?</p>
<p>A6. The air rights were reserved by the NCC in making the NCC's lands available to the City of Ottawa for the Light Rail Transit system, and as I said in the slides, there is a small parcel of land to the north of the station that would provide space to create foundations for a build-over strategy. The NCC does not have specific expectations as to the exercise of these air rights whether in the short term or the long term but connecting to the LRT station is another feature of the use of the air rights. The air rights are not part of the deal with the CMHC, [nor included in] the price of \$30 Million. The air rights will be offered under different commercial terms and requirements.</p>	<p>R6. La CCN avait réservé les droits aériens lorsqu'elle a rendu des terrains disponibles à la Ville d'Ottawa pour le train léger sur rail, et, comme je l'ai dit au cours de la présentation, une petite partie du terrain au nord de la station pourrait servir de base à une construction stratégique au-dessus de la station. La CCN n'a pas d'attentes particulières quant à la façon d'exercer les droits aériens à court ou à long terme. Établir une connexion avec l'O-Train est une autre caractéristique de l'utilisation de ces droits. Les droits aériens ne font pas partie de l'accord avec la SCHL et ne sont pas inclus dans le prix de 30 millions de dollars. Ils seront soumis à des conditions commerciales différentes.</p>
<p>Q7. The preliminary Master Concept Plan's land use concept shows the Library Parcel as including "mix use (office/institutional) and mix use (retail)"</p>	<p>Q7 : Selon le Plan directeur conceptuel préliminaire, le concept d'aménagement du terrain de la bibliothèque comprendrait des immeubles « à usage mixte », c'est à dire des immeubles de bureaux ou institutionnels et des</p>

<p>designations, however, the RFQ identifies the Library Parcel as being primarily residential (p. 14). Is there an expectation in terms of percentage of non-residential in the development?</p> <p>A7. One of the NCC's guiding principles of the Master Concept Plan is "Make it Happen" in terms of this development. When we started this plan we really saw this as a potentially much stronger site for commercial, maybe office or institutional use. At this point, given the pandemic, we think that the offering as primarily residential development is more responsive to the marketplace. Proponents shall refer to the overall zoning in place for the site, which is all up to date in terms of the allowable land uses. Beyond the minimum requirements of the FLI program of the 600 [residential] units, the proponent is free to propose non- residential uses to the extent that it can maximize that zoning envelope within the building heights that are allowed and so on.</p> <p>Supplementary answer: The Master Concept Plan's land use strategy is conceptual and intended to be flexible, promoting a mix of land uses. The Master Concept Plan encourages retail and commercial uses at grade in the Albert District and active street frontage along Albert and Booth streets.</p> <p>Q8. Can you provide a brief overview of the current encumbrances on the Subject Site?</p> <p>A8. Complete information on encumbrances will be shared with shortlisted proponents in a data room at the RFO stage. Right now, there are a number of municipal infrastructures underneath the old Wellington right-of-way, which cuts across the site in the northwest corner. In that right-of-way there are some legacy infrastructure elements, mainly sewer infrastructure, quite deep. That is the main degree of encumbrances, in terms of the site. This is a due diligence item for you to assure yourselves through your own review of publicly available information of the site encumbrances. Proponents</p>	<p>commerces de détail. Pourtant, si on en croit la DDQ, le terrain de la bibliothèque semble essentiellement résidentiel (p. 14). Y a-t-il des attentes quant au pourcentage d'aménagement non résidentiel?</p> <p>R7. En ce qui concerne l'aménagement, l'un des principes directeurs de la CCN énoncés dans le plan directeur conceptuel est : « Passer à l'action ». Au début, la CCN voyait réellement un potentiel nettement plus élevé pour une utilisation commerciale; peut-être des bureaux et des utilisations institutionnelles. À ce stade-ci, et compte tenu de la pandémie, nous estimons qu'une offre essentiellement axée sur une utilisation résidentielle répond mieux aux besoins du marché. Les proposants sont invités à consulter le zonage du terrain, qui est entièrement à jour pour ce qui est des usages autorisés. Outre l'exigence minimale de l'Initiative des terrains fédéraux, qui est de 600 logements, les proposants sont libres de proposer des usages non résidentiels dans la mesure où ils respectent la hauteur autorisée en fonction du zonage.</p> <p>Complément à la réponse : La stratégie d'aménagement du territoire du plan directeur conceptuel se veut flexible et, comme son nom l'indique, elle est conceptuelle. Elle favorise un usage mixte. Le plan directeur conceptuel encourage les utilisations de vente au détail et autrement commerciales au niveau du sol, dans le secteur de la rue Albert; et la présence de devantures animées le long des rues Albert et Booth.</p> <p>Q8. Pourriez-vous donner un aperçu des servitudes ou charges qui grèvent le Site visé?</p> <p>R8. À l'étape de la DP, la CCN mettra à la disposition des proposants qualifiés de l'information complète sur les servitudes, dans une salle des données. Actuellement, un certain nombre d'éléments d'infrastructure passent sous l'ancienne emprise de la rue Wellington, qui traverse le secteur nord-ouest du Site visé. Là où se trouve l'emprise, il y a de vieux éléments d'infrastructure assez profondément enfouis, surtout des canalisations d'égouts. Ce sont là, essentiellement, les servitudes du site. Ce point nécessite que les proposants exercent une diligence raisonnable et consultent par eux-mêmes l'information publiquement accessible à ce propos. Pour</p>
--	---

<p>can refer to Appendix D of the RFQ document for more details on encumbrances.</p> <p>Supplementary answer: Per the RFQ, redacted versions of the relevant unregistered agreements will be provided to shortlisted proponents at the RFO stage for more information.</p> <p>Q9. Can you please explain in more detail how the air rights over the train station fits into the project and into the proposals?</p> <p>A9. The air rights over the train station are not going to be part of the \$30 Million price. Particular commercial terms and requirements of the air rights will be shared with shortlisted proponents at the RFO stage. I would just note that the vision for this whole area for many years, is one of fairly intense urban development, transit-oriented development. The exercise of those air rights would respond to that vision of transit-oriented development, but any development of the air rights would be subject to rezoning and to approval by the City of Ottawa/OC Transpo in terms of the construction of elements over the LRT tracks.</p> <p>Q10. For companies who can provide a portion of the work (renewal energy to help the project reach net zero), can we partner with fully encompassing proponents? And what is the best method you suggest to find and communicate with each other, please.</p> <p>A10. For companies offering a particular technology, we will be posting as a follow-up to this information session a list of attendees/registrants. That may be a place to start as the NCC would not be able to do any kind of matchmaking for proponents.</p> <p>Q.11 Will the opportunity for the discount apply to the air rights portion?</p> <p>A.11 No, it won't apply to the air rights portion. There is no zoning in place for the air rights portion</p>	<p>en savoir plus sur les servitudes ou charges, consulter l'annexe D, Charges, de la DDQ.</p> <p>Complément à la réponse : Selon la DDQ, « les proposants qualifiés recevront à l'étape de la DP les extraits pertinents des ententes non enregistrées pour plus de précisions ».</p> <p>Q9 : Pourriez-vous expliquer plus en détail en quoi les droits aériens au-dessus de la station de l'O-Train s'inscrivent dans le projet et les propositions?</p> <p>R9. Les droits aériens au-dessus de la station de l'O-Train ne sont pas compris dans le prix de 30 millions de dollars. Les conditions commerciales propres aux droits aériens seront communiquées aux proposants qualifiés à l'étape de la DP. Précisons que pour de nombreuses années, l'usage envisagé pour le secteur en entier est largement urbain et axé sur le transport collectif. L'exercice des droits aériens correspondrait à la vision d'un aménagement axé sur le transport collectif, mais tout aménagement nécessitant l'utilisation de ces droits aériens exigerait un nouveau zonage et l'approbation de la Ville d'Ottawa et d'OC-Transpo, pour la construction prévue au-dessus des rails de l'O-Train.</p> <p>Q10. Un entrepreneur qui ne pourrait fournir qu'une portion des travaux (énergie renouvelable aidant le projet à atteindre la marque « net zéro ») pourrait-il établir un partenariat avec un proposant qui vise l'ensemble du projet? Le cas échéant, quelle serait la meilleure façon de trouver un proposant et de communiquer avec son bureau?</p> <p>R10. Après cette séance d'information, la CCN affichera une liste de participants que les fournisseurs d'une technologie en particulier pourront consulter. Ce pourrait être un bon point de départ étant donné que la CCN ne serait pas en mesure d'apparier proposants et les fournisseurs.</p> <p>Q11. La réduction sera-t-elle applicable à la portion des droits aériens?</p> <p>R11. Non, elle ne s'appliquera pas à la portion des droits aériens. Puisque le zonage ne permet pas encore</p>
---	--

<p>and therefore the future uses are not as well defined.</p> <p>Supplementary answer: In respect to future uses, the Master Concept Plan promotes a mix of uses that supports transit-oriented development.</p> <p>Q12. Is there any size or unit mix constraints to the affordable housing suites?</p> <p>A12. There are no limits, there are no size or unit mix constraints at all. What we do requests is that when proponents are preparing their proposals, they look at what the community needs are. The tenancies that you will be serving and what size of units that would benefit them the most. Part of the requirement at the RFO stage would be to demonstrate that there is evidence of community need for the project that you are developing, and we would assess you based on that standard.</p> <p>Q.13 Further to the LEED standard question- the standard allows you to be “ready” for net zero carbon rather than achieve it. Is the NCC saying it will be acceptable to connect this development to natural Gaz [gas] or is the NCC serious about zero-carbon? This is a material cost difference to any proponent.</p> <p>A13. Yes, we are serious about zero carbon. And we do expect people to come forward with strategies to minimize any potential need for natural gas connection. We will take this question back for consideration and further feedback as required, will be communicated through addendum.</p> <p>Supplementary answer: The Master Concept Plan commits LeBreton Flats to being a net-zero community. As the Library Parcel is the first phase of development, it is expected that the delivery of carbon neutrality will be mainly at a building and site scale. The RFO will detail the sustainability requirements, which will require the proponent to provide a plan demonstrating how net zero will be achieved on the Subject Site.</p>	<p>l'utilisation des droits aériens, les utilisations futures ne sont pas aussi bien définies.</p> <p>Complément à la réponse : En ce qui concerne les usages futurs, le plan directeur conceptuel favorise les usages mixtes qui appuient le transport en commun.</p> <p>Q12. Les critères relatifs aux logements abordables comportent-ils des restrictions quant à la dimension ou à la mixité des usages?</p> <p>R12. Il n'y a pas de limite; aucune restriction en ce qui concerne la dimension ou la mixité des usages. La CCN demande cependant aux proposants de considérer les besoins de la collectivité en préparant leur proposition (type d'occupants et dimension la plus appropriée pour les logements qui leur sont destinés). Une partie des exigences, à l'étape de la DQ, consisterait à démontrer que le quartier a besoin du projet proposé, et l'aménagement serait évalué en fonction de cela.</p> <p>Q.13 Revenons à la question sur la norme LEED. Ce système permet de se préparer pour atteindre l'objectif zéro carbone et non pas de l'atteindre. La CCN dit-elle qu'il sera acceptable que l'aménagement soit connecté au gaz naturel ou est-elle sérieuse à propos de la carboneutralité? Il y a là une différence de coût substantielle pour tout proposant.</p> <p>R13. Oui, la CCN est sérieuse à propos de la carboneutralité. Et elle s'attend à ce que les proposants exposent des stratégies pour réduire tout besoin éventuel de se connecter au gaz naturel. Elle se penchera davantage sur la question et fournira d'autres commentaires au besoin, dans un addenda.</p> <p>Complément à la réponse : Le plan directeur conceptuel formule l'engagement de faire des plaines LeBreton une collectivité carboneutre. Puisque l'aménagement du terrain de la bibliothèque est une première phase, on s'attend à ce que la carboneutralité s'applique surtout à l'échelle des bâtiments et du Site visé. La DP énoncera plus en détail les exigences en matière de durabilité, et les proposants devront fournir un plan démontrant comment ils comptent atteindre la carboneutralité sur le Site visé.</p>
---	---

<p>Q14. Is the NCC considering district energy.</p> <p>A14. Yes, we are. We are working on a feasibility study for the overall Building LeBreton site and we are working closely with federal partners developing the Energy Services Acquisition Program (ESAP) which is likely to be available very close to the Library Parcel and we provided information to proponents about the contact at ESAP to evaluate for you whether that would make sense in terms of your own concepts. Again, I am going to recall to everybody the Make it Happen mandate, that this building LeBreton project is operating under, in really looking to begin this process before sorting out all of the details. Showing that we have got momentum by offering these lands in a way that we think can be supported by you, by people who are ready to apply ingenuity and apply innovation to come up with strategies for really a site based approach to energy services and to potentially make use of that program the Government of Canada is developing.</p> <p><u>Question raised through the competition email address:</u></p> <p>Q15. I'm inquiring about the process in regards to temporary and permanent signage that will be required in this project. Will the all required signage (info signs, parking, etc.) be provided by the NCC or will they need to be provided by the awarded contractor?</p> <p>A15. Temporary signage on the subject site until conveyance of property to the successful proponent will be provided by the NCC. Permanent signage post conveyance will be the responsibility of the successful proponent.</p>	<p>Q14. La CCN songe-t-elle à un système énergétique collectif?</p> <p>R14. Oui, elle y songe. Elle mène actuellement une étude de faisabilité pour l'ensemble des plaines LeBreton et elle travaille en étroite collaboration avec des partenaires fédéraux qui élaborent un programme d'acquisition de services énergétiques qui serait probablement accessible très proche du terrain de la bibliothèque. La CCN a fourni aux proposants les coordonnées d'une personne-ressource à propos de ce programme, pour évaluer s'il serait avantageux pour leurs concepts respectifs. Encore une fois, je rappelle à tous le mandat de « Passer à l'action » du projet de Bâtir LeBreton, c'est-à-dire chercher à commencer le processus avant d'en régler tous les détails; montrer que la machine est en marche, en offrant ces terrains d'une façon qui reçoit votre appui et celui de personnes qui savent faire preuve d'ingéniosité et d'innovation pour trouver des stratégies réellement adaptées aux lieux en matière de services énergétiques, et, potentiellement, utiliser ce programme que met sur pied le gouvernement du Canada.</p> <p><u>Question reçue par courriel</u></p> <p>Q15. J'aimerais avoir plus de détails sur la signalisation temporaire et permanente pour ce projet. La CCN fournira-t-elle toute la signalisation et l'affichage requis (information, stationnement, etc.) ou est-ce que le proposant retenu devra le faire?</p> <p>R15. La signalisation temporaire sera fournie et installée par la CCN sur le Site visé jusqu'au transfert de la propriété au proposant retenu. Une fois la propriété transférée, ce sera au proposant retenu qu'il incombera de fournir et d'installer la signalisation permanente.</p>
--	---