

**Council Member Inquiry Form**  
**Demande de renseignement d'un membre du Conseil**

**Submitted at:** City Council

**Présenté au:** Conseil municipal

<b>From/Exp.:</b> Councillor/Conseiller: R. Bloess:	<b>Date: October 9, 2013</b> <b>Date: le 9 octobre 2013</b>	<b>File/Dossier :</b> 15-13
<b>To/Dest.:</b> N. Schepers, Deputy City Manager, Planning and Infrastructure / Directrice municipale adjointe, Urbanisme et Infrastructure		
<b>Subject/Objet:</b> 300 Coventry Road / 300 chemin Coventry		
<b>Inquiry:</b>  That staff provide any background documents and reports related to the December 2009 council motion to review the options for 300 Coventry as per:  The Environmental Assessment (EA) for the pathway and bridge overpass from the Coventry Road area to Tremblay Road/Train Station area as set out in the Transportation Master Plan (TMP) and Long Range Financial Plan (LRFP); and  The information gathered through the Business Development Strategy process undertaken as part of the City's Light Rail project with respect to connection and development opportunities at LRT project stations including Train Station.  (Context - <b>HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS - 300 COVENTRY ROAD</b>  The methodology approved by Council in December 2009 for a long-term development strategy for the Ottawa Stadium includes reviewing a range of options for developing scenarios for the Ottawa Stadium property such as:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. maintaining the existing stadium facility for sports and spectator events, with or without modifications to the facility as an element of the development; or</li><li>2. significantly modifying the stadium facility for an adaptive reuse within the development plan elements; or</li><li>3. eliminating the stadium as an element of the development.)</li></ol> <b>Demande de renseignement:</b>  Le personnel fournit tout document d'information et tout rapport au sujet de la motion du Conseil de décembre 2009 pour réévaluer les options qui s'offrent au 300, chemin Coventry, en vertu de :  l'évaluation environnementale du sentier et du passage supérieur allant de la zone du chemin Coventry au chemin Tremblay et à la gare, comme prévu au <i>Plan directeur des transports</i> et au <i>Plan financier à long terme</i> ;  l'information recueillie par l'entremise de la <i>Stratégie de développement des affaires</i> , dans le cadre du projet de train léger, en ce qui concerne le raccordement et les		

possibilités de développement aux stations de trains légers, y compris celle de la gare.

(Contexte - ***ANALYSE DE L'UTILISATION OPTIMALE ET DE LA MEILLEURE UTILISATION - 300, CHEMIN COVENTRY***)

La méthodologie approuvée par le Conseil en décembre 2009 pour une stratégie de développement à long terme du stade d'Ottawa comprend l'examen d'un éventail d'options et de scénarios :

1. maintien du stade actuel pour des événements sportifs et autres, avec ou sans modification à l'installation;
2. modification substantielle du stade pour l'adapter à un nouvel usage, dans le cadre du plan de développement;
3. destruction du stade.

**Response (Date: 2014-Jan-13)**

1. The Environmental Assessment (EA) for the pathway and bridge overpass from the Coventry Road area to Tremblay Road/Train Station area as set out in the Transportation Master Plan (TMP) and Long Range Financial Plan (LRFP); and

**RESPONSE:**

The EA document did not assess the development opportunities for 300 Coventry Road based on the design of the pedestrian bridge approaches. However, the EA document did reference development opportunities at the south approach of the bridge at Tremblay Road. Given the elevation of the structure on that side, the bridge could potentially have a direct connection into a new building. No such analysis or observations were referenced for the north approach of the bridge at 300 Coventry Road.

2. The information gathered through the Business Development Strategy process undertaken as part of the City's Light Rail project with respect to connection and development opportunities at LRT project stations including Train Station.

**RESPONSE:**

The following excerpt is from the staff report (Ref # ACS2011-CMR-REP-0035) that was approved by City Council on 9 November 2011 and references the Business Development Strategy undertaken for the LRT:

“The Business Development Strategy (BDS), with respect to connection and development opportunities at stations along the LRT project corridor, commenced in September 2010 with six (6) public information sessions followed by numerous commercially confidential meetings with individual property owner and developer interests. Through the BDS process, it is known that a number of developers are looking for land and/or development opportunities in close proximity to the thirteen (13) stations shown on the functional design for the LRT project. The Ottawa Stadium site is a large (16.23 acres) site with substantial additional development

potential on the parking lot areas, as a minimum, and is also one of the few uncontaminated large sites within two hundred (200) metres of an LRT Station. As a result, this property presents a unique and prime development opportunity if the site is connected by the proposed multi-use pathway to the Transit Station area.”

3. In a follow-up meeting with Councillor Bloess to further understand the remaining portion of his inquiry, he requested an understanding of the history related to the Council direction from December 2009 requesting staff to provide a methodology for a long-term development strategy for the Ottawa Stadium.

**RESPONSE:**

On 9 December 2009, a report was submitted to Council recommending a process to develop a long-term strategy to determine the highest and best use for the Ottawa Stadium property. Staff was directed to report back on that long-term strategy in Q1 of 2011.

On 5 April 2011, a report to approve the implementation of long-term strategy for the Ottawa Stadium property was submitted to Finance and Economic Development Committee (FEDCO). As noted in the minutes of that meeting, that report was deferred without a future meeting date being suggested by FEDCO. In that report was a Highest and Best Use Analysis, which indicated that the highest and best use with respect to long term development of the Ottawa Stadium property was:

“a mixed-use development on the existing main parking lot area in keeping with the existing development on adjacent lands together with the retention of the Stadium facility building and adapting this building facility, as may be necessary over time to take into account changes in use of the playing field area if a professional sports use is no longer sustainable.”

Following meetings between staff and interested parties in August 2011 regarding a long term lease for the stadium facility, a report was tabled at the 9 November 2011 Council meeting directing staff to solicit “best offers to lease” to utilize the existing Ottawa Stadium facility in the long-term. That report noted the need to continue to consider a highest and best use analysis for the site but suggested that said analysis be deferred if a long-term tenant is secured for the facility. City Council approved that November report and its recommendations. Such action changed the direction for staff regarding the Ottawa Stadium and resulted in November report recommendations superseding the December 2009 report recommendations.

On 22 February 2012, a report was submitted to Council that responded to the 9 November 2011 direction to staff to initiate a Request for Offers (RFO) process to lease the Ottawa Stadium for a long-term baseball use. Council approved the selection of the proposal from Beacon Sports Capital Partners, the authorized representative of a professional baseball franchise that is a member club of the AA Eastern League of Minor League Baseball, to lease the Ottawa Stadium for a long-term baseball use.

On 12 June 2013, a status report on negotiations with Beacon Sports to execute a lease agreement was submitted to Council. Based on the negotiations, staff concluded that a

lease agreement could not be reached under the existing RFO. However, these negotiations yielded, a number of prerequisites needed to attract affiliated professional baseball at the Class AA or AAA level to Ottawa. Council approved a revised “best offer to lease” process for the Ottawa Stadium based upon certain pre-requisites and guidelines and that the preferred use of the facility be for affiliated professional baseball.

On 9 October 2013, a report was submitted to Council that presented the results of the RFO for the lease of the Ottawa Stadium for long-term baseball use. Council approved the selection of the offer from the Canadian American Association of Professional Baseball to lease the Ottawa Stadium and approved the management and programming model for the Ottawa Stadium.

### **Réponse (Date: le 13 janvier 2014)**

1. l'évaluation environnementale du sentier et du passage supérieur allant de la zone du chemin Coventry au chemin Tremblay et à la gare, comme prévu au *Plan directeur des transports* et au *Plan financier à long terme*;

#### **RÉPONSE :**

Le document d'évaluation environnementale n'a pas traité les possibilités de développement du 300, chemin Coventry basées sur la conception des approches du pont piétonnier. Par contre, le document d'évaluation environnementale fait bien référence à des possibilités de développement à l'approche sud du pont au chemin Tremblay. Compte tenu de l'élévation de la structure de ce côté, le pont pourrait avoir un lien direct avec un nouveau bâtiment. Aucune analyse ni aucune observation n'ont été mentionnées quant à l'approche nord du pont au 300, chemin Coventry.

2. l'information recueillie par l'entremise de la *Stratégie de développement des affaires*, dans le cadre du projet de train léger, en ce qui concerne le raccordement et les possibilités de développement aux stations de trains légers, y compris celle de la gare.

#### **RÉPONSE :**

L'extrait suivant provient d'un rapport du personnel (n° de référence : ACS2011-CMR-REP-0035) qui a été approuvé par le Conseil municipal le 9 novembre 2011 et qui fait référence à la *Stratégie de développement des affaires* entreprise pour le train léger sur rail (TLR) :

« La *Stratégie de développement des affaires*, en ce qui concerne les possibilités de liens et de développement aux stations situées le long du couloir retenu pour le projet du TLR a commencé en septembre 2010 par six (6) séances d'information publique, lesquelles ont été suivies de nombreuses réunions commerciales confidentielles avec des propriétaires fonciers et des promoteurs. Grâce au processus de la *Stratégie de développement des affaires*, on sait qu'un certain nombre de promoteurs sont à la recherche de terrains ou de possibilités de développement près des treize (13) stations indiquées dans la conception fonctionnelle du projet de TLR. Le stade d'Ottawa est un vaste site (16,23 acres) doté, à tout le moins, de grandes possibilités de développement supplémentaires

dans les aires de stationnement, et il est également un des rares grands sites qui n'est pas contaminé dans un rayon de deux cents (200) mètres d'une station du TLR. En conséquence, cette propriété présente une possibilité de développement unique et de grande valeur si le site est relié par le sentier polyvalent proposé au secteur de la station de transport en commun. »

2. Au cours d'une réunion de suivi avec le conseiller Rainer Bloess destinée à mieux comprendre la portion non abordée de la présente demande de renseignements, il a voulu connaître l'historique lié à la directive du Conseil municipal de décembre 2009 demandant au personnel de fournir une méthode concernant la stratégie de développement à long terme du stade d'Ottawa.

#### RÉPONSE :

Le 9 décembre 2009, un rapport a été présenté au Conseil municipal recommandant un processus visant à mettre au point une stratégie à long terme afin de déterminer l'utilisation optimale de la propriété du stade d'Ottawa. Le personnel a été chargé de faire rapport sur cette stratégie à long terme au premier trimestre de 2011.

Le 5 avril 2011, un rapport visant à approuver la mise en œuvre d'une stratégie à long terme pour la propriété du stade d'Ottawa a été présenté au Comité des finances et du développement économique. Comme le procès-verbal de cette réunion l'indique, ce rapport a été reporté sans que le Comité des finances et du développement économique propose une date de réunion ultérieure. Ce rapport contenait une analyse de l'utilisation optimale, laquelle indiquait que l'utilisation optimale en ce qui a trait au développement à long terme de la propriété du stade d'Ottawa était :

« Un développement polyvalent de l'aire de stationnement existante qui respecte le développement existant des terrains adjacents de même que le maintien des installations du stade et la modification de ces installations, qui peut être nécessaire au fil du temps afin de tenir compte des changements d'utilisation de l'aire de jeu si la présentation de sports professionnels n'est plus viable. »

À la suite de réunions entre le personnel et les promoteurs qui ont eu lieu en août 2011 concernant un bail à long terme des installations du stade, un rapport a été présenté au Conseil municipal le 9 novembre 2011, demandant au personnel de solliciter les « meilleures offres de bail » pour l'utilisation à long terme des installations existantes du stade d'Ottawa. Ce rapport mentionnait la nécessité de continuer d'envisager une analyse d'utilisation optimale pour le site, mais suggérait que ladite analyse soit reportée si l'on pouvait compter sur un locataire à long terme des installations. Le Conseil municipal a approuvé ce rapport du mois de novembre et ses recommandations. Cette approbation a modifié la directive donnée au personnel concernant le stade d'Ottawa et a fait en sorte que les recommandations du rapport du mois de novembre ont annulé et remplacé les recommandations du rapport du mois de décembre 2009.

Le 22 février 2012, un rapport a été présenté au Conseil municipal en réponse à la directive du 9 novembre 2011 demandant au personnel de lancer un processus de demande d'offres de location du stade d'Ottawa pour en faire à long terme un stade de

baseball. Le Conseil municipal a approuvé le choix de la proposition faite par Beacon Sports Capital Partners, représentant autorisé d'une franchise de baseball professionnel et un club de baseball de la Ligue de l'Est mineure de baseball de niveau AA, de louer le stade d'Ottawa pour en faire à long terme un stade de baseball.

Le 12 juin 2013, un rapport sur l'état d'avancement des négociations avec Beacon Sports sur la ratification d'une entente de bail a été présenté au Conseil municipal. En se fondant sur les négociations, le personnel a conclu qu'il était impossible de ratifier une entente de bail dans le cadre de la demande d'offre existante. Par contre, ces négociations ont permis de dégager un certain nombre de prérequis nécessaires pour attirer une équipe de baseball professionnelle affiliée de classe AA ou AAA à Ottawa. Le Conseil municipal a approuvé un nouveau processus de « meilleures offres de bail » pour le stade d'Ottawa basé sur certains prérequis et lignes directrices, et a décidé que l'utilisation privilégiée des installations serait celle d'une équipe de baseball professionnelle affiliée.

Le 9 octobre 2013, un rapport a été présenté au Conseil municipal indiquant les résultats de la demande d'offre de location du stade d'Ottawa pour en faire à long terme un stade de baseball. Le Conseil municipal a approuvé le choix de l'offre faite par la Canadian American Association of Professional Baseball de louer le stade d'Ottawa et a approuvé les modèles de gestion et de programmation pour le stade d'Ottawa.

***Council Inquiries / Demande de renseignements du Conseil:***

*Response to be listed on the Finance and Economic Development Committee Agenda of February 4, 2014 and the Council Agenda of February 12, 2014*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité des finances et du développement économique prévue le 4 février 2014 et à l'ordre du jour de la réunion du Conseil prévue le 12 février 2014.*