

# Negotiated Invitation to Bid

## Addendum #3

### Old Port of Montreal: Hangar 16 Attraction Development and Emphyteusis Agreement August 25, 2022

#### Questions & Answers

The following is a summary of additional questions and answers regarding the ITB process: (Le français suit.)

1. Is OPMC willing to invest in the demolition of the Hangar 16 building, if the proponent is interested in that option?
  - ❖ OPMC's intent is to lease the land and allow the Bidder to undertake whatever work is required; whether the intent is to refurbish the existing building or build something new.
2. Will the master plan work impact operations in the Hangar 16 area? If so, what is the estimated period of work to complete this plan?
  - ❖ According to the Master Plan, there will be renovation to the layout of the surrounding area of Hangar 16. At this time, OPMC does not have timelines confirmed, but that work is expected to happen in the next 3 to 5 years. OPMC is hoping to coordinate the timeline of this work with the construction schedule for the new attraction.
3. Will there be dedicated/reserved parking for visitors to the new attraction?
  - ❖ There are currently 500 parking spaces available at the Clock Tower Pier and 1,800 overall through the Old Port. OPMC will not be reserving a section of this parking for the attraction, but if the bidder has unique parking requirements, these should be included in the bid for further evaluation.
4. Will the attraction be subject to the current hours of operation, i.e. a 10:00 p.m. closing time for the site?
  - ❖ Tenants of OPMC will be required to adjust their business hours according to those of the Old Port. As of now, tenants can operate until 11:00pm and the site closes at 12:00am.

5. Will the current cluster of family activities Tyrolienne MTL, Voiles en Voiles and SOS Labyrinthe remain in place in the area?
    - ❖ The redevelopment of the site related to the Master Plan for the Old Port of Montreal is aimed at clearing the linear park, including the removal of activities within it over the next 3-5 years. OPMC projects also include the implementation of an attraction at Hangar 16 as part of this ITB and the redevelopment of the Bonsecours Pavilion to create a recreational hub at the Basin in the summer and the skating rink in the winter. The Hangar 16 building itself will be unencumbered by other leases and tenants at the time of negotiating for the current bid process.
  6. Will the current \$35/access parking fee remain in place for parking near Hangar 16?
    - ❖ Parking rates are variable depending on the day of the week and the period of the year (summer vs. winter) at the discretion of OPMC. OPMC will continue to manage their rate policy depending on both demand and competition.
  7. Is there a plan to increase parking capacity if the proposed attraction generates 500,000 visitors/year?
    - ❖ OPMC does not intend to increase parking capacity, but if the bidder has unique parking requirements, these should be included in the bid for further evaluation.
  8. Are there any other attractions currently under contract/negotiation besides the skating rink and Ferris wheel in operation during the off-season (November to March)?
    - ❖ Yes – in addition to La Grande Roue de Montréal and the skating rink, there are winter equipment rentals, the Yacht Club offers ice fishing activities, and both the Montreal Science Centre and Bota Bota spa-sur-l'eau are open year-round. There are also many events and pop-up activities created for the winter by local businesses. The objective for OPMC is that Hangar 16 becomes a catalyst to create a year-round recreational hub in the area. The redevelopment underway at Bonsecours Pavilion is also aligned with this objective.
  9. Can the new building be smaller than the existing one?
    - ❖ Yes. There are no minimum requirements.
  10. Do you have an estimate of the land charges attached to this building?
    - ❖ CBRE conducted an analysis of both the land value and vacant building value for Hangar 16 based on 2019 data. CBRE's estimate is \$2.4 million for the 1.5 acre site. The existing building value estimate is \$5.0 million.
-

1. La SVPM, est-elle prête à investir dans la démolition du bâtiment du Hangar 16, si le promoteur est intéressé par cette option ?
  - ❖ L'intention de la SVPM est de louer le terrain et de permettre au soumissionnaire d'entreprendre tous les travaux nécessaires ; qu'il s'agisse de rénover le bâtiment existant ou de construire quelque chose de nouveau.
2. Est-ce que les travaux du Plan Directeur impacteront les opérations dans le secteur du Hangar 16? Si oui, quelle est la période estimée des travaux pour réaliser ce plan?
  - ❖ Selon le Plan Directeur, il y aura une rénovation de l'aménagement des environs du Hangar 16. À l'heure actuelle, la SVPM n'a pas de calendrier confirmé, mais ces travaux devraient avoir lieu dans les 3 à 5 prochaines années. La SVPM espère pouvoir coordonner ces travaux avec la construction de la nouvelle attraction.
3. Est-ce qu'il y aura des espaces de stationnement dédiés/réservés pour les visiteurs de la nouvelle attraction?
  - ❖ Il y a actuellement 500 places de stationnement disponibles au Quai de l'horloge et 1 800 dans l'ensemble du Vieux-Port. La SVPM ne réservera pas une partie de ce stationnement pour l'attraction, mais si le soumissionnaire a des exigences particulières en matière de stationnement, il doit les inclure dans sa soumission pour une évaluation ultérieure.
4. Est-ce que l'attraction sera assujettie aux heures d'ouvertures actuelles soit une fermeture à 22h00 du site?
  - ❖ Les locataires de la SVPM devront adapter leurs heures d'ouverture en fonction de celles du Vieux-Port. À l'heure actuelle, les locataires peuvent opérer jusqu'à 23 heures et le site ferme à minuit.
5. Est-ce que le pôle actuel d'activités familiales, Tyrolienne MTL, Voiles en Voiles et SOS Labyrinthe, demeurera en place dans le secteur?
  - ❖ Le réaménagement du site lié au Plan Directeur du Vieux-Port de Montréal vise à dégager le parc linéaire, y compris le retrait des activités qui s'y trouvent au cours des 3 à 5 prochaines années. Les projets de la SVPM comprennent également la mise en place d'une attraction au Hangar 16 dans le cadre de la présente IAS et le réaménagement du Pavillon Bonsecours afin de créer un pôle récréatif au bassin en été et à la patinoire en hiver. La SVPM est disposée à faire en sorte que le bâtiment soit libre d'autres baux et locataires d'ici le 1er janvier 2024, à condition que les négociations de bail pour le développement de l'attraction au Hangar 16 aient été finalisées avec le soumissionnaire privilégié.
6. Est-ce que la tarification actuelle de 35\$ par entrée au stationnement demeurera en place pour se stationner à proximité du Hangar 16?
  - ❖ Les tarifs de stationnement varient en fonction du jour de la semaine et de la période de l'année (été ou hiver) et ce, à la discrétion de la SVPM. La SVPM continuera à gérer sa politique tarifaire en fonction de la demande et de la concurrence.

7. Est-ce qu'il est prévu d'augmenter la capacité de stationnement, si l'attraction proposée génère 500 000 visiteurs/an?
  - ❖ La SVPM n'a pas l'intention d'augmenter la capacité de stationnement, mais si le soumissionnaire a des exigences uniques en matière de stationnement, celles-ci doivent être incluses dans sa soumission pour une évaluation ultérieure.
8. Est-ce qu'il y a d'autres attractions présentement sous contrat/en négociation outre la patinoire et la grande roue en opération durant la basse saison ( novembre à mars )?
  - ❖ Oui - en plus de La Grande Roue de Montréal et de la patinoire, il y a la location d'équipements d'hiver, le Yacht Club propose des activités de pêche sur glace, et le Centre des sciences de Montréal et le Bota Bota spa-sur-l'eau sont ouverts toute l'année. Il y a également de nombreux événements et activités pop-up créés durant l'hiver par les entreprises locales. L'objectif de la SVPM est que le Hangar 16 devienne un catalyseur afin de consolider la place du quai de l'Horloge en tant que principal carrefour récréatif dans la région, compléter les attractions permanentes actuelles et les événements temporaires et s'avérer suffisamment attirante pour générer une demande induite dans la région. Le redéveloppement en cours au Pavillon Bonsecours s'inscrit également dans cet objectif.
9. Est-ce que le nouveau bâtiment peut avoir une superficie plus petite que celui existant?
  - ❖ Oui. Il n'y a pas d'exigences minimales.
10. Avez-vous une estimation des charges foncières rattachées à ce bâtiment?
  - ❖ CBRE a effectué une analyse de la valeur du terrain et de la valeur du bâtiment vacant pour le Hangar 16 en se basant sur les données de 2019. L'estimation de CBRE est de 2,4 millions de dollars pour le site de 1,5 acre. L'estimation de la valeur du bâtiment existant est de 5,0 millions de dollars.