

Oficina del Administrador de la Ciudad



INFORME DE PERSONAL

Consejo Municipal

Fecha de la reunión: 11/10/2020

Número de informe
del personal:

20-243-CC

Negocios regulares:

Considerar las opciones de financiación de las obras solicitadas por la Ciudad para acompañar la oferta de Facebook de reconstruir las instalaciones comunitarias ubicadas en 100-110 Terminal Avenue y el plan de servicios provisionales durante la construcción

Recomendación

El personal recomienda que el Consejo Municipal confirme lo siguiente para el campus comunitario de Menlo Park (MPCC) ubicado en 100 de la Terminal Ave.:

1. Las fuentes de financiación y la estrategia de la Ciudad solicitaron un trabajo compuesto de tres niveles como se describe a continuación y que totalizan \$9.8 millones.
2. Plan de servicios provisionales durante la construcción del nuevo edificio que se describe a continuación, incluyendo un aumento de la autoridad de contratación del administrador de la ciudad a \$250,000 para los portafolios del programa extraescolar y \$125,000 para el trabajo de sitio asociado.

Temas de política

Esta generosa oferta de construir una nueva instalación pública en el barrio de Belle Haven proporciona una emocionante oportunidad para la comunidad para las generaciones venideras. En múltiples ocasiones durante los últimos diez meses, el Consejo Municipal ha establecido este proyecto como una de las principales prioridades de la ciudad, la más reciente el 18 de agosto.

Antecedentes

En octubre de 2019, Facebook anunció su intención de colaborar con la comunidad y la Ciudad para construir un nuevo centro comunitario multigeneracional y una biblioteca en el sitio del actual Centro Comunitario Onetta Harris (OHCC), el Centro para Ancianos de Menlo Park y el Centro Juvenil de Belle Haven ubicado en la 100-110 Terminal Avenue. El alcance del proyecto se ha ampliado para incluir la reconstrucción de la piscina de Belle Haven. La información relacionada con el proyecto, incluyendo todas las reuniones anteriores, puede consultarse en la página web administrada por la Ciudad (Anexo A.)

Proceso y calendario de revisión del proyecto

Los pasos restantes del proceso de revisión del proyecto son los siguientes:

- 10 de noviembre - Revisión del Consejo Municipal de la estrategia de financiación del proyecto y el plan final de servicios provisionales
- 7 o 14 de diciembre - Audiencia pública de la Comisión de Planificación para hacer una recomendación sobre el proyecto
- 12 de enero de 2021 - Audiencia pública del Consejo Municipal sobre la determinación de la Ley de

Calidad Ambiental de California (CEQA), la aprobación del proyecto y el acuerdo vinculante con Facebook para la construcción del proyecto, incluyendo cualquier paso restante para solidificar la financiación del proyecto para el trabajo solicitado por la Ciudad.

Si el proyecto se aprueba en enero de 2021, el resultado sería el siguiente calendario para la finalización del proyecto, suponiendo que este siga siendo un proyecto de alta prioridad para la Ciudad:

- Junio de 2021 – Cierre de instalaciones
- Julio a agosto de 2021 – Remediación y demolición
- Primavera de 2023 – Reapertura de las instalaciones

Análisis

Más recientemente, el 13 de octubre, el Consejo Municipal confirmó que todos los elementos de trabajo solicitados por la Ciudad en la hoja de plazos deberían incorporarse al diseño del proyecto, como se muestra generalmente en el Anexo B. El Consejo Municipal también autorizó el reembolso de las tasas de diseño a Facebook hasta un máximo de \$500,000 por el trabajo hasta enero de 2021. Las mejoras del proyecto y los costos estimados, que incluyen costos blandos como el diseño, son los siguientes:

1. Nueva piscina: \$7.400 millones
2. Centro de evacuación de la Cruz Roja: \$0.750 millones
3. Energía de reserva de emergencia (generador diésel): \$0.150 millones
4. Cubiertas solares para coches: \$0.750 - \$1.500 millones
5. LEED Platino (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental), además de la mejora de la cubierta solar adicional: \$0.350 - \$0.600 millones de dólares.
6. Micro red de energía renovable (batería de reserva): \$0.600 - \$1.200 millones
7. Deconstrucción de edificios contra demolición: \$0.400 millones
8. Reemplazo de la tubería principal de agua: \$0.800 millones (ya financiados)
9. Conexión de agua reciclada de la calle Chilco: \$0.414 millones
10. Subterráneo de servicios públicos: \$0.250 millones

Además de la opción de compra en efectivo, los puntos 4, 5 (parcial) y 6 tienen el potencial de "pagarse a sí mismos" efectivamente mediante un acuerdo de compra de energía. En un acuerdo de compra de energía no habría ningún costo de capital inicial para la Ciudad. Una entidad externa financiaría y construiría las mejoras y tendría la responsabilidad del mantenimiento durante el período de vigencia del acuerdo. Un acuerdo de compra de energía permite a la entidad financiera aprovechar los créditos fiscales no disponibles para la Ciudad ayudando a compensar el "beneficio" construido en el acuerdo. La Ciudad firmó un acuerdo de tipo similar para las instalaciones solares existentes en el techo de OHCC y varios edificios del Campus del Centro Cívico. El resto de los puntos que necesitan financiación (los puntos 1, 2, 3, el resto de 5, 7, 9 y 10) suman aproximadamente \$9.714 millones.

Adicionalmente, el personal está buscando opciones para asegurar los derechos para continuar usando las tierras que actualmente son propiedad de la PG&E, incluyendo la opción de adquirir la tierra para dar más certeza al proyecto y beneficios a largo plazo para la Ciudad. Los costos de adquisición de la tierra no se incluyen en las estimaciones anteriores.

Financiación del proyecto

El 13 de octubre, el Consejo Municipal ordenó al personal de la Ciudad que identificara varias opciones de financiación para los \$9.714 millones necesarios para la piscina y otras adiciones al proyecto MPCC. El personal de la Ciudad recomienda una enmienda al presupuesto del proyecto de \$9.8 millones que identifica tres fuentes de financiación. El personal de la Ciudad maximizará los fondos disponibles en los

niveles bajos (nivel 1) antes de extraer fondos en los niveles más altos (nivel 3.) La solicitud de enmienda al presupuesto se incluye en un punto separado de la agenda del 10 de noviembre.

Nivel 1 - Subsidios, donaciones y contribuciones de servicios comunitarios: \$1 millón.

Como una asociación público-privada con Facebook para mejorar las instalaciones disponibles para las poblaciones vulnerables, el proyecto MPCC es competitivo para subvenciones regionales, estatales y federales. El personal de la ciudad ha identificado una subvención de \$200,000 para compensar la construcción de la piscina. Es posible que en los próximos meses se disponga de más oportunidades de subvención o de futuros fondos federales de estímulo. Si el Consejo Municipal lo ordena, el personal de la Ciudad contratará a organizaciones sin fines de lucro como la Fundación de la Biblioteca de Menlo Park para identificar la voluntad de contribuir al proyecto para los gastos de mobiliario, accesorios y equipo. Como opción adicional, algunos aspectos del proyecto forman parte de la lista de servicios comunitarios adoptada por el Consejo Municipal para compensar el impacto del desarrollo del nivel de bonificación en la zona de la bahía. Un promotor debe proponer una amenidad, y el Consejo de la Ciudad debe aceptar la amenidad como parte del proceso de derecho de desarrollo. El personal de la Ciudad no considera que las amenidades de la comunidad sean una opción viable para compensar los costos de este proyecto basado en el calendario actual del proyecto. Los fondos de nivel 1 de más de \$1 millón reducirán los fondos de nivel 3 en este proyecto.

Nivel 2 - Uso del saldo no asignado del fondo general: \$2 millones.

El saldo de fondos no asignados de la ciudad de \$6.4 millones al 30 de junio de 2020, es un superávit de ingresos que no está restringido por la fuente o la política del Consejo Municipal. La política del Consejo Municipal mantiene un adicional de \$35.1 millones en el balance del fondo asignado y comprometido. El uso de \$2 millones para el proyecto MPCC no impondría una dificultad en las finanzas de la Ciudad.

Nivel 3 - Bonos de obligación general de la medida T - \$6.8 millones.

Aprobada en 2001 por los votantes de Menlo Park para mejorar las instalaciones recreativas, la Medida T tiene una capacidad de fianza restante estimada en \$14 millones. La calificación crediticia de Menlo Park, las reservas sustanciales y el presupuesto estructuralmente equilibrado probablemente resulten en costos de préstamo increíblemente favorables. Desde la perspectiva del flujo de efectivo, el personal de la Ciudad recomienda iniciar el proceso de bonos en el verano de 2021 para dar tiempo a identificar la cantidad de fondos de nivel 3 necesarios. Si el Consejo Municipal decide emitir \$14 millones en bonos de la Medida T para financiar este y otros proyectos del plan maestro de Parques y Recreación, los propietarios comenzarán a pagar aproximadamente \$45 por cada millón de valor tasado en diciembre de 2022.

Hasta la fecha, se han gastado aproximadamente \$24 millones de fondos de la Medida T en proyectos de recreación. La ciudad llevó a cabo dos rondas de proyectos. De 2002 a 2006, la Ciudad gastó aproximadamente \$13 millones de los fondos de la Medida T en varios proyectos de parques y recreación. Ninguno de los proyectos se ubicó al norte de la US 101, en lo que actualmente es el Distrito 1. De 2009 a 2012, la Ciudad gastó aproximadamente \$11 millones de los fondos de la Medida T como contribuciones de la Ciudad a la serie de proyectos filantrópicos que resultaron en el Gimnasio de la Familia Arrillaga, el Centro de Recreación de la Familia Arrillaga y el Centro de Gimnasia de la Familia Arrillaga. Durante el período de 2002 a 2011, la antigua Agencia de Reurbanización gastó aproximadamente \$7.5 millones en mejoras de parques y recreación al norte de la US 101. Se puede obtener información adicional relacionada con los bonos de la Medida T mediante un informe del personal del 27 de agosto de 2019 relativo a la refinanciación de los bonos (Anexo C).

El personal se reunió con el Subcomité del Consejo Municipal compuesto por el alcalde Taylor y el concejal Carlton para discutir la estrategia de financiación. El Subcomité expresó su apoyo general al

enfoque escalonado, pero mantuvo diferentes puntos de vista relacionados con la consideración de los servicios comunitarios como una posible fuente de financiación.

Otra opción identificada en el informe del personal del 13 de octubre fue la de volver a examinar la financiación de los proyectos de mejoras de capital existentes. El Consejo Municipal podría considerar la posibilidad de desfinanciar o retrasar la ejecución de otros proyectos de capital. En el Anexo D figura una lista de proyectos con fuentes de financiación elegibles. Ni el personal ni el Subcomité consideran que sería productivo volver a examinar la lista a los efectos de este proyecto, pero se incluye como referencia.

Plan de servicios provisionales

Tal como se consideró en la reunión del Consejo de la Ciudad del 21 de abril y se esbozó en el informe del personal del 28 de julio, los servicios provisionales durante la construcción de la nueva instalación incluyen los siguientes componentes suponiendo que los cierres de la instalación y las principales restricciones de la pandemia ya no están en vigor:

Servicios para la tercera edad

- Localizar el programa en las habitaciones existentes en el Centro de Recreación Familiar Arrillaga, lo que resultaría en un acceso reducido a ciertas habitaciones para los otros programas/usos de 8 a.m. a 3 p.m. los días de semana.
- Considerar la posibilidad de hacer pequeñas modificaciones en la cocina si es necesario para el cumplimiento del departamento de salud del condado.
- Aumentar la oferta de transporte al Campus del Centro Cívico (Burgess Park) para los ancianos de Menlo Park.
- Explorar las opciones en Burgess Campus para los campamentos de verano que históricamente han utilizado el Centro de Recreación Familiar Arrillaga durante el día.

Clases de recreación

- Acomodar la demanda a través de la oferta existente o ampliada en las diversas instalaciones del campus del Centro Cívico (Burgess Park).
- Modificar la estructura del programa de tarifas de forma experimental para fomentar la participación de los residentes de Menlo Park interesados en las clases, independientemente de la capacidad de pago.
- Aumentar las opciones de transporte entre el vecindario de Belle Haven y el campus del Centro Cívico (Burgess Park) a través de un transporte de actividades.
- Explorar la posible mejora de los espacios existentes en la biblioteca principal o en el Centro de Gimnasia de la Familia Arrillaga para las salas de reuniones de la comunidad u otra programación.

Cuidado de niños después de la escuela

- Explorar la asociación con la Escuela Beechwood para instalar portátiles temporales en su campus para albergar el programa. El personal exploró esta oportunidad. Aunque la Escuela Beechwood estaba abierta a permitir que la Ciudad localizara temporalmente los portátiles en su propiedad, la logística de la instalación real de los portátiles resultó ser demasiado difícil dadas las limitaciones del sitio. Por lo tanto, la ubicación identificada para los portátiles es ahora el extremo lejano del estacionamiento de Kelly Park como se muestra en el Anexo E.

El personal cree que este plan alcanza los niveles de servicio establecidos por el Consejo Municipal el 25 de febrero y parece ser alcanzable dentro del presupuesto de \$1 millón para servicios interinos. Dicho esto, es probable que haya otras oportunidades y desafíos que surjan antes de la construcción y durante la construcción. El personal mantendrá informado al Consejo Municipal de todo lo que pueda impactar materialmente en los niveles de servicio o en el presupuesto de los servicios interinos.

A fin de asegurar que la comunidad de personas de la tercera edad conociera el plan de servicios provisionales, varios funcionarios de la Biblioteca y Servicios Comunitarios realizaron una encuesta con los aspectos más destacados que se resumen a continuación:

- La encuesta se realizó en inglés y español por teléfono
- La lista de llamadas estaba compuesta por los 184 usuarios del centro de ancianos de los que tenemos información de contacto en el archivo
- Ciento once usuarios respondieron a la encuesta (tasa de respuesta del 60 por ciento)
- El 88% dijo que sí, que utilizarían los servicios del centro de ancianos cuando se encuentren temporalmente en el Centro de Recreación Familiar Arrillaga.
- El 70 por ciento dijo que sí, que necesitarían transporte
- El 58 por ciento dijo que vivía en Menlo Park; el 37 por ciento en East Palo Alto; el 3 por ciento en Redwood City.

El personal tiene la intención de llevar a cabo una encuesta similar a los participantes del programa OHCC para determinar la mejor manera de satisfacer sus necesidades. Una vez concluida esta encuesta, el personal tendrá una mejor idea de las necesidades generales de transporte para los servicios provisionales y se informará al Consejo Municipal en enero de 2021.

El personal recomienda, y el Subcomité está de acuerdo, que se aumente la autoridad de contratación del administrador municipal del nivel actual de \$78,000 a niveles específicos para determinados contratos. El personal recomienda un máximo de \$250,000 para el contrato relacionado con la entrega, instalación y alquiler de los portátiles por un período de 24 meses. Además, el personal recomienda que la autoridad contratante para las obras generales del sitio para acomodar los portátiles se aumente a \$125,000. El personal no prevé ningún otro contrato único que exceda la autoridad de contratación del administrador de la ciudad. Si surgen otros posibles contratos que excedan los \$78,000, el personal regresará para la aprobación del Consejo Municipal.

Impacto en los recursos de la Ciudad

El personal estima que el valor de la oferta es de aproximadamente \$40 millones. El 28 de julio, el Consejo Municipal aprobó el presupuesto del plan de mejoras de capital (CIP) para el año fiscal 2020-21, que asignó \$3.850 millones adicionales, más fondos de remanentes de \$2.132 millones para un presupuesto total del proyecto de aproximadamente \$5.982 para los compromisos de nivel básico de la Ciudad, incluidos los servicios provisionales, como se detalla en la Tabla 1.

Tabla 1: financiación presupuestaria de nivel básico	
Artículo	Presupuesto
Fondo general CIP	\$2.098
Fondo para la mejora del sistema de bibliotecas	\$1.484
Fondo de recreación en lugar de la diversión	\$1.570
Fondo de capital para recursos hídricos	\$0.800
Total	\$5.952

Como se ha descrito anteriormente, el personal estima que los fondos adicionales necesarios para el trabajo solicitado por la Ciudad son de \$9.8 millones. La solicitud de presupuesto se incluye en un punto separado de la agenda del 10 de noviembre.

Revisión Ambiental

Esta acción no es un proyecto en el sentido de las directrices de la CEQA secciones 15378 y 15061(b)(3) ya que no dará lugar a ningún cambio físico directo o indirecto en el medio ambiente. El edificio propuesto es un proyecto en cumplimiento con la CEQA y el personal cree que el proyecto es elegible para una exención de clase 2 para la sustitución de las instalaciones existentes (sección 15302). La determinación final de la CEQA se producirá posteriormente en el proceso al momento de la aprobación del proyecto.

Aviso público

El aviso público se logró mediante la publicación de la agenda, con la enumeración de los puntos de la misma, al menos 72 horas antes de la reunión. Además, la Ciudad envió avisos electrónicos a través de Nextdoor, Facebook y directamente a los suscriptores del proyecto por correo electrónico y actualización de texto desde la página del proyecto (Anexo A).

Anexos

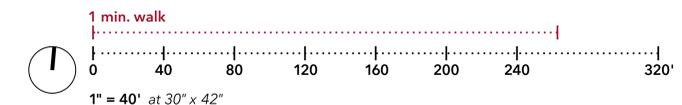
- A. Hipervínculo – página del proyecto: menlopark.org/communitycampus
- B. Plano ilustrativo del lugar en el que se muestra el trabajo solicitado por la Ciudad
- C. Hipervínculo - 27 de agosto de 2019 informe del personal:
menlopark.org/DocumentCenter/View/22628/H5---20190827-Approve-GO-Bond-refunding-CC
- D. Resumen del proyecto del CIP
- E. Plan conceptual propuesto para un programa extracurricular temporal en Kelly Park

Informe preparado por:

Justin Murphy, Subgerente de la Ciudad



1. A new swimming pool and all associated support systems
2. Upgrading the building to a Red Cross Evacuation Center
3. Deploying emergency backup power (e.g., diesel generator)
4. Installing solar carports
5. Pursuing Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Platinum or equivalent
6. Designing and installing a microgrid
7. Deconstructing the existing buildings (instead of demolishing them)
8. Replacing the On-site water main
9. Extending a recycled water main to serve the site in the future
10. Undergrounding overhead utilities



Overall Illustrative Site Plan

Menlo Park Community Campus, Menlo Park, California

L0.00

© 2022 H&E T HOUGHTON. The designs and concepts shown are the sole property of H&E T Houghton. The drawings may not be used except with the expressed written consent of H&E T Houghton.

General Fund, Rec In Lieu, Library System Improvements Fund Sources Only

Project	Prior Year Funds (carryover as of	FY 20/21 Funds	Total Funds	Status
City Building and Systems				
Menlo Park Community Campus	\$2,104,425	\$3,850,000	\$5,954,425	In Design
Info Tech Master Plan & Implementation	\$1,764,404	\$0	\$1,764,404	Ongoing
HVAC Improvements	\$531,650	\$0	\$531,650	In Design
City Buildings (Minor)	\$1,261,774	\$250,000	\$1,511,774	Ongoing
Fire Plans & Equipment Replacement	\$170,116	\$0	\$170,116	In Design
Gatehouse Fence Replacement	\$70,031	\$0	\$70,031	In Design

Environment

Climate Action Plan	\$282,529	\$100,000	\$382,529	Ongoing
Sea Level Rise Resiliency Plan	\$150,000	\$0	\$150,000	Study
EV Charging at City Facilities	\$97,130	\$400,000	\$497,130	In Design

Parks and Recreation

Aquatic Center Maintenance (Annual)	\$643,174	\$400,000	\$1,043,174	In Design
Civic Center Campus Improvements	\$61,924	\$0	\$61,924	On Hold
Tennis Court Maintenance	\$63,471	\$120,000	\$183,471	Not Started
Park Pathways Repairs	\$666,027	\$250,000	\$916,027	In Design
Sport Field Renovations	\$300,000	\$300,000	\$600,000	Not Started
Bedwell Bayfront Park Master Plan Implementation	\$143,456	\$1,350,000	\$1,493,456	In Design
Willow Oaks Park Improvements	\$910,829	\$0	\$910,829	In Design
Park Playgrounds	\$0	\$200,000	\$200,000	In Design
Park Projects (Minor)	\$167,407	\$200,000	\$367,407	Ongoing

Stormwater

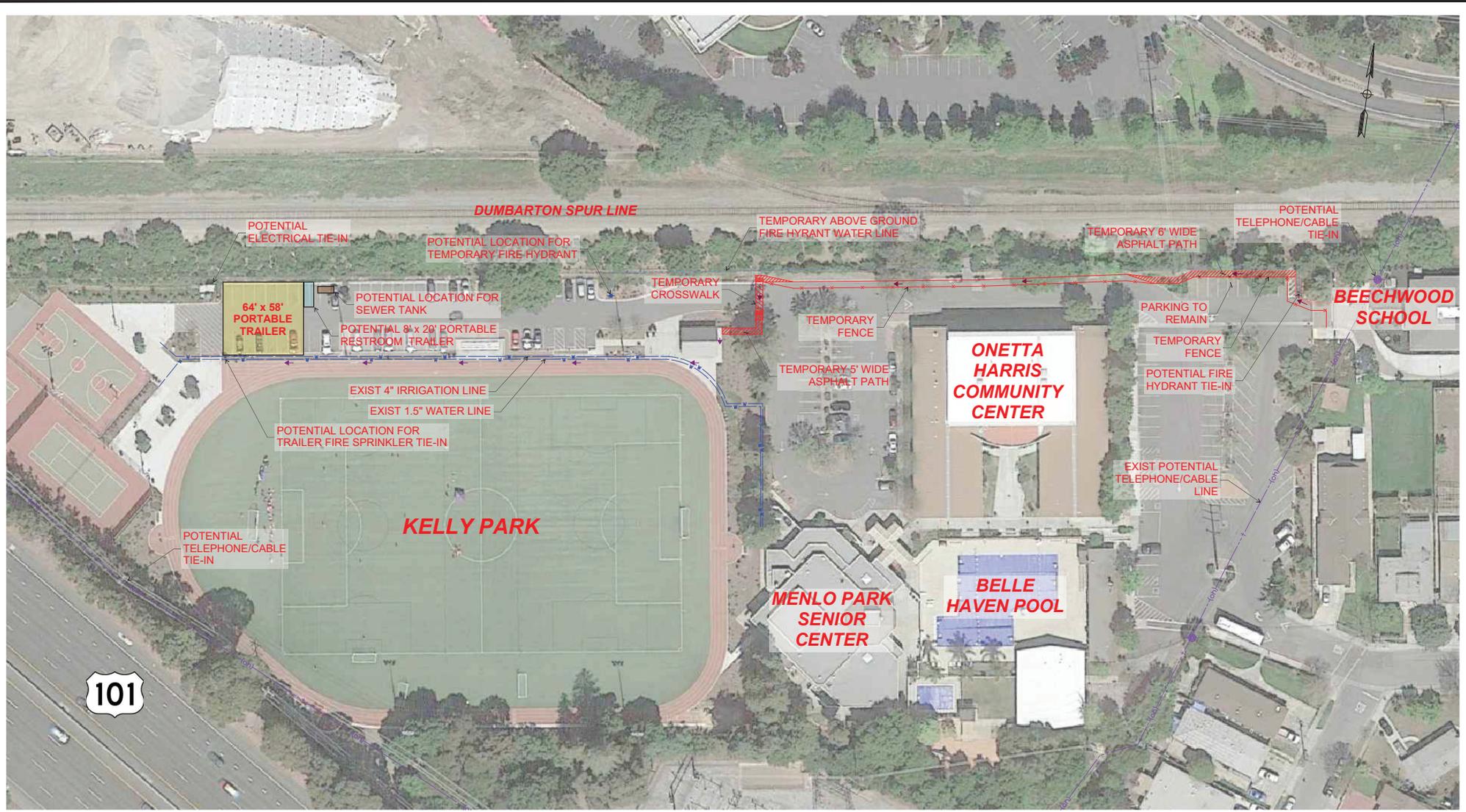
Bayfront Canal / Atherton Channel	\$217,391	\$1,200,000	\$1,417,391	In Design
Chrysler Pump Station	\$10,654,223	\$0	\$10,654,223	In Design
San Francisquito Creek Improvements	\$82,995	\$0	\$82,995	In Design
Stormwater Master Plan	\$330,061	\$0	\$330,061	Study

Streets and Sidewalks

Downtown Streetscape Improvements	\$297,269	\$0	\$297,269	On Hold
Street Resurfacing Project	\$296,709	\$0	\$296,709	Ongoing
Sidewalk Repair Program	\$5,004	\$300,000	\$305,004	Ongoing
Chilco Street and Sidewalk Improvements	\$31,896	\$0	\$31,896	Complete
Oak Grove Sidewalk & Green Infrastructure Project	\$4,650	\$0	\$4,650	Complete
Sharon Road Sidewalks	\$888,001	\$0	\$888,001	In Design

Transportation

Willow - 101 Interchange Landscaping Design	\$204,652	\$0	\$204,652	In Design
Ravenswood Ave/Caltrain Grade Separation Study	\$325,933	\$0	\$325,933	Study
Transportation Master Plan	\$24,157	\$0	\$24,157	Study
Transportation Projects - Minor	\$172,119	\$0	\$172,119	Ongoing
Streetlight Series Circuit Conversion	\$75,000	\$650,000	\$725,000	In Design



**KELLY PARK TEMPORARY AFTERSCHOOL
PROPOSED CONCEPT PLAN**

IN THE CITY OF MENLO PARK, SAN MATEO COUNTY, CALIFORNIA



NO SCALE
OCTOBER 29, 2020

P:\2020\201812-15_Kelly_Park_Afterschool_Temporary_Concept_Plan\20181215_Kelly_Park_Afterschool_Temporary_Concept_Plan.dwg 28 Oct 2020 11:13:00am Ben