Tempe Entertainment District
Development & Disposition Agreement (DDA)

*The 75-page Development and Disposition Agreement (DDA) that the City Council approved Nov. 29, 2022 – and a six-page summary of the document – are available at **tempe.gov/TempeEntertainmentDistrict**. The developer referred to below is Bluebird Development, the affiliate for the Meruelo Group and the Arizona Coyotes. The development will be on 46 acres at the northeast corner of Priest Drive and Rio Salado Parkway.*

Land Sale

- Developer will pay Tempe $40 million for Phase 1A and $10.3 million for Phase 2A. The initial $40 million will be nonrefundable once remediation starts.

Remediation

- Preliminary estimated cost to remediate is $73.6 million. If costs are higher, the city's cost contribution is capped at $93.6 million.
- Remediation and public infrastructure costs to be paid by bonds issued by a new Community Facilities District (CFD) and repaid through portions of sales tax, lodging (bed) tax and property tax revenues generated by the project and only by the project, and a surcharge on all sales within the project.

Bonding/Financing

- The project will not require a regional tax or Tempe-specific tax. Developer investment, estimated to be $2.1 billion, and revenues earned on-site will pay for the project.
- Remediation and public infrastructure costs, estimated at $209 million but capped at $229 million, are to be paid by bonds issued by a new Community Facilities District.
- Sources for repayment of the bonds: a portion of the sales and property tax revenues generated on-site as well as a surcharge implemented by the developer on all sales within the project.
- Public infrastructure to be added to the site includes: roads, landscaping, sewer and water lines, relocation and undergrounding of electricity lines, re-shoring the Rio Salado riverbed levee to continue the existing multi-use path.

Revenues

- Total economic impact of the project over 30 years is $13.6 billion.
- Projected revenues to the city over 30 years: $350 million in sales taxes and $40 million in property taxes. The city will spend about $199 million of this amount over 30 years repaying the Community Facilities District bonds for the public infrastructure.
- Tempe retains 100% of the restricted sales taxes, 25% of the unrestricted sales and lodging taxes, and 38% of the unrestricted primary property taxes.

Public benefits

Full list of public benefits is at tempe.gov/TempeEntertainmentDistrict:

- More than $200 million in public benefits to the City of Tempe
- A 1,500-square-foot emergency response and public safety facility.
- The Tempe Union High School District Foundation and the Tempe Impact Education Foundation will each get $50,000.
- Valley Metro recieves $414,000 per year for additional ride-sharing and shuttle services.
- $50,000 a year for managing transit/transportation impacts up to $1.5 million and $1.1 million a year for public safety expenses during the life of the arena GPLET.
- $2 million to Tempe for affordable/workforce housing construction and $1.5 million for general city enhancements or social services.
- City will receive arena naming rights and have city name on the ice.

GPLETs

- The arena and music venue will have a 30-year GPLET abatement period.
- Other project components will have an eight-year GPLET abatement period.

The project

First phase (Phase 1A):

- 650,000-square-foot arena with 16,000 seats and 54,000 square feet of retail; minimum 1,100 parking spaces; 1,500-square-foot emergency response and public safety facility

Second phase (Phase 1B):

- Practice facility and operations headquarters
- 68,000-square-foot outdoor event plaza; 50,000-square-foot music venue; 200-room boutique hotel; 160,000 square feet of Class A office space; 80,000 square feet of retail; 195 multi-family units

Third phase (Phase 2A):

- 177,000 square feet of Class A office space; 300-room conference hotel; up to 600 units of multi-family residential; 39,000 square feet of retail

Fourth phase (Phase 2B):

- 1,200 multi-family units; 143,000 square feet of retail

Referendum

- Developer must submit the Planned Area Development, General Plan Amendment, and Development Agreement to Tempe voters. Developer must timely gather enough qualifying signatures for the ballot. If the developer does not successfully refer the ordinances to a ballot, the City Council may within 90 days thereafter rescind the DDA.

Multifamily housing

- All multifamily units must have sound mitigation to ensure indoor noise levels meet FAA requirements. Before any residential building gets a Certificate of Occupancy, the developer will confirm that future owners/tenants will be notified of the proximity to the airport and sign an acknowledgement.

Airport

- Developer has offered to indemnify Phoenix from any litigation claims filed by residents within the project for noise reasons.
- Developer will pay the city $200,000 per year during the life of the 30-year GPLET to support the city's traffic control improvements, including for use at the Priest and 202/143 entrance to reduce "cut-through" traffic on the airport grounds.

Labor

- For construction of the arena, the practice facility and public infrustucture (except excavation and remediation,) any trade partners and subcontractors will be licensed. The general contractor/construction manager will ensure at least 25% of the onsite work (by dollar amount) will be awarded to firms under an Arizona collective bargaining agreement.

Questions about the agreement? Email TED@tempe.gov.

Distrito de Entretenimiento de Tempe
Acuerdo de Desarrollo y Disposición (DDA)

*El Acuerdo de Desarrollo y Disposición (DDA) de 75 páginas que el Concejo Municipal aprobó el 29 de noviembre de 2022 –y un resumen de seis páginas del documento–, está disponible en **tempe.gov/TempeEntertainmentDistrict**. El promotor inmobiliario al que se hace referencia a continuación es Bluebird Development, la filial de Meruelo Group y Arizona Coyotes. El desarrollo se construirá en un terreno de 46 acres en la esquina noreste de las calles Priest Drive y Rio Salado Parkway.*

Venta del terreno

- El promotor inmobiliario pagará a Tempe $40 millones durante la Fase 1A y $10.3 millones en la Fase 2A, que no serán reembolsables iniciada la rehabilitación.

Rehabilitación

- El costo estimado para rehabilitar el terreno es de $73.6 millones. SI resultara más alto, la contribución municipal tiene un tope de $93.6 millones.
- Los costos de rehabilitación e infraestructura pública se cubrirán con bonos de un nuevo Distrito de Instalaciones Comunitarias (CFD) y amortizados con una parte del impuesto sobre la venta, alojamiento (camas) y predial, generados únicamente por el proyecto, y un recargo en las ventas dentro del proyecto.

Vinculación/Financiamiento

- El proyecto no requerirá un impuesto regional ni uno específico de Tempe. La inversión del promotor inmobiliario, estimada en $2.1 mil millones, y los ingresos obtenidos en el sitio financiarán el proyecto.
- La rehabilitación y los costos de infraestructura pública, estimados $209 millones, pero con un tope de $229 millones, serán pagados con bonos emitidos por un Distrito de Instalaciones Comunitarias.
- Ingresos para la amortización de bonos: una parte de los impuestos sobre la venta y predial generados en el sitio, así como un recargo implementado por el promotor inmobiliario en las ventas dentro del proyecto.
- Infraestructura que se agregará al sitio: caminos, diseño de jardines, alcantarillado y líneas de agua, reubicación y soterramiento de líneas eléctricas, nuevo apuntalamiento del lecho del río Salado para continuar el camino de usos múltiples existente.

Ingresos

- El impacto económico total en 30 años es de $13.6 mil millones.
- Ingresos proyectados para la ciudad en 30 años: $350 millones en impuesto sobre la venta y $40 millones en impuesto predial. De esta cantidad, la ciudad gastará $199 millones para pagar, en 30 años, los bonos del Distrito de Instalaciones Comunitarias para la infraestructura pública.
- Tempe retendrá el 100% del impuesto sobre la venta restringido, 25% de las ventas sin restricciones, impuesto sobre alojamiento y 38% del predial sin restricciones.

Beneficios públicos

Lista completa de beneficios públicos en: tempe.gov/TempeEntertainmentDistrict:

- Más de $200 millones en beneficios públicos para la Ciudad de Tempe.
- Una instalación de emergencias y seguridad pública de 1,500 pies cuadrados.
- La Fundación del Distrito Escolar *Tempe Union High School* y la Fundación *Tempe Impact Education* recibirán $50,000 cada una.
- Valley Metro recibirá $414,000 anuales para servicios de viajes compartidos y transporte.
- $50,000 al año para el control del tránsito/transporte. Hasta $1.5 y $1.1 millones al año para seguridad pública durante la vigencia del impuesto GPLET de la arena.
- $2 millones a Tempe para la construcción de vivienda asequibles/para la fuerza laboral y $1.5 millones para mejoras generales y servicios sociales en la ciudad.
- La Ciudad recibirá derechos de nombre en la arena y en la pista de hielo.

Impuestos GPLET

- La arena y el área de música tendrán un período de reducción del GPLET de 30 años.
- Otros componentes del proyecto con un período de reducción del GPLET de 30 años.

El proyecto

Primera fase (Fase 1A):

- Arena de 650,000 pies cuadrados con una capacidad de 16,000 asientos y 54,000 pies cuadrados de tiendas; un mínimo de 1,100 lugares de estacionamiento; instalación de emergencias de 1,500 pies cuadrados.

Segunda fase (Fase 1B):

- Instalaciones de práctica y sede de operaciones.
- Plaza de 68,000 pies cuadrados para eventos al aire libre; área de conciertos de 50,000; hotel boutique de 200 cuartos; 160,000 pies cuadrados de oficinas Clase A; 80,000 pies cuadrados de tiendas; 195 unidades multifamiliares.

Tercera fase (Fase 2A):

- 177,000 pies cuadrados de oficinas Clase A; hotel para conferencias de 300 cuartos; 600 unidades multifamiliares; 39,000 pies cuadrados de tiendas.

Cuarta fase (Fase 2B):

- 1,200 unidades multifamiliares; 143,000 pies cuadrados de tiendas.

Referendo

- El promotor inmobiliario debe presentar ante los electores de Tempe: el Desarrollo del Área Planificada, la Enmienda del Plan General y el Acuerdo de Desarrollo. Debe reunir suficientes firmas elegibles. Si no entrega con éxito las ordenanzas para ser incluidas en la boleta electoral, el Concejo Municipal puede rescindir el DDA en los siguientes 90 días.

Vivienda multifamiliar

- Los multifamiliares deben contar con mitigación de sonido para cumplir con los requisitos de la FAA. Antes de obtener un certificado de ocupación, el promotor inmobiliario confirmará que los propietarios/inquilinos conocen la proximidad del aeropuerto y han firmado un reconocimiento.

Aeropuerto

- El promotor inmobiliario indemnizará a Phoenix ante cualquier demanda de los residentes por razones de ruido.
- El promotor inmobiliario pagará a la Ciudad $200,000 al año durante los 30 años del GPLET para control de tráfico, incluido el uso en la entrada de Priest y 202/143 para reducir el tráfico en los terrenos del aeropuerto.

Mano de obra

- Para la construcción de la arena, las instalaciones de práctica y la infraestructura pública (excepto excavación y rehabilitación), todos los subcontratistas tendrán licencia. El contratista/gerente general de construcción garantizarán que un mínimo del 25% del trabajo en el sitio (calculado en dólares) se adjudique a empresas bajo un acuerdo de negociación colectiva de Arizona.

¿Preguntas acerca del acuerdo? Email TED@tempe.gov.