

# nuCLEus Project

## FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

### **What is the nuCLEus Project, in a nutshell?**

nuCLEus is a proposed mixed-use, high-rise building that would include 125,000 square feet of retail shops and restaurants, 200,000 square feet of office space, a 120-room hotel, 406 apartments, 36 condominiums and parking garage/surface lot with 2,100 spaces.

### **Where will the nuCLEus project be built?**

The high-rise development would be located near Progressive Field and Quicken Loans Arena on a site bounded by East 4th Street, Huron Road and Prospect Avenue.

### **Who is proposing the project and who makes the decision to accept or reject this proposal?**

Stark Enterprises, a local developer, is proposing the project. Cleveland City Council and the Cleveland Board of Education (The Board) would vote separately on the proposal. Ultimately, the decision rests with Cleveland City Council.

### **What is Tax Increment Financing (TIF) and why is the developer asking for this kind of tax relief?**

The TIF package would allow use of additional property taxes generated by the project to be applied to construction costs. Stark has requested a TIF because the high rise will cost an estimated \$542 million to build, but have a likely market value of only \$250 million when completed; the financing would help fill that gap.

### **If the proposal is accepted, how will my property or city taxes be impacted?**

Your property or city taxes would NOT be impacted.

### **Do both The Board and Cleveland City Council have to accept or reject the proposal, or will it go forward if only one body agrees?**

Cleveland City Council has the final say and can approve the proposal without The Board's consent.

### **Why is the Cleveland community being asked for input on this proposal?**

The Board, as a matter of practice, solicits public input on major decisions. In the past, The Board has sought comment on citywide education reform and it's continuing Districtwide construction and renovation program.

### **If the TIF is approved, when will CMSD begin collecting taxes on the property?**

CMSD would begin collecting the additional taxes in 2048. If the building is worth more than projected when completed, Stark Enterprises would immediately begin paying taxes on the additional value.



## **What will the District get from this project during the 30-year TIF period?**

Stark Enterprises will pay the District \$18 million upfront. The District would put the money in its continuing building construction and renovation program and get \$38 million in matching funds from the State.

## **What if the project does not reap its expected \$250 million revenue? Will CMSD lose money?**

CMSD is guaranteed to receive the \$18 million and can still use that amount to leverage \$38 million from the State for new construction and renovation projects.

## **How is CMSD gathering input from the community and how will that input be used?**

The District will host eight information sessions, starting on Saturday, July 29 and ending on Sunday, August 6. Residents will be notified via direct mail, social media and media stories. All information will be posted on the District's website. Feedback can be given in-person, online or via phone.

## **If The Board rejects the TIF, what happens to the \$18 million offered to CMSD?**

If both Cleveland City Council and The Board say no, the District continues to collect \$360,000 a year in property taxes currently paid on the parking lot, and the building will not be built.

## **What happens to the \$18 million offered to CMSD if Cleveland City Council approves the TIF?**

If Cleveland City Council approves the TIF, the District would not receive the \$18 million being offered.

## **When will The Board review and vote on the TIF?**

The Board will review the TIF and a summary of public feedback on Tuesday, August 8 and vote to accept or reject the TIF on Tuesday, August 22.

## **Where can I get more information about the nuCLEus proposal?**

[ClevelandMetroSchools.org/nuCLEus](http://ClevelandMetroSchools.org/nuCLEus) to learn more and to provide feedback.



# Preguntas frecuentes sobre el Proyecto nuCLEus

## ¿Qué es el Proyecto nuCLEus, en pocas palabras?

nuCLEus es una propuesta de uso mixto de un rascacielos que incluiría 125.000 pies cuadrados de tiendas y restaurantes, 200.000 pies cuadrados de espacio para oficinas, un hotel de 120 habitaciones, 406 apartamentos, 36 condominios y estacionamiento/lote con 2.100 espacios.

## ¿Dónde se construirá el proyecto nuCLEus?

El desarrollo del rascacielos estaría situado cerca de Progressive Field y Quicken Loans Arena en un sitio delimitado por East 4th Street, Huron Road y Prospect Avenue.

## ¿Quién propone el proyecto y quién toma la decisión de aceptar o rechazar esta propuesta?

Stark Enterprises, un desarrollador local, está proponiendo el proyecto. El Ayuntamiento de Cleveland y el Consejo de Educación de Cleveland (El Consejo) votarían por separado sobre la propuesta. En última instancia, la decisión será hecha por el Ayuntamiento de Cleveland.

## ¿Qué es el financiamiento de incremento fiscal (TIF, por sus siglas en inglés) y por qué está pidiendo el desarrollador este tipo de desgravación fiscal?

El paquete TIF permitiría el uso de impuestos adicionales generados sobre la propiedad por el proyecto que se aplicará a los costos de construcción. Stark ha solicitado un TIF porque el rascacielos costará un estimado de \$ 542 millones para construir, pero tiene un valor de mercado de solo \$ 250 millones al ser terminada la construcción. El financiamiento ayudará a llenar ese vacío.

## Si se acepta la propuesta, ¿cómo se verán afectados mis impuestos de propiedad o de la ciudad?

Sus impuestos de propiedad o de la ciudad NO serán afectados.

## ¿Tanto el Consejo como el Ayuntamiento de Cleveland tienen que aceptar o rechazar la propuesta, o seguirá adelante si sólo un cuerpo está de acuerdo?

El Ayuntamiento de Cleveland tiene la última palabra y puede aprobar la propuesta sin el consentimiento del Consejo.

## ¿Por qué se pide a la comunidad de Cleveland que participe en esta propuesta?

El Consejo, como cuestión de práctica, solicita la opinión pública sobre las decisiones importantes. En el pasado, el Consejo solicitó comentarios sobre la reforma de la educación en toda la ciudad y en la continuación del programa de construcción y renovación del Distrito.



## **Si se aprueba el TIF, ¿cuándo comenzará CMSD a recaudar impuestos sobre la propiedad?**

CMSD comenzaría a recaudar los impuestos adicionales en 2048. Si el edificio vale más de lo proyectado al ser terminado, Stark Enterprises empezaría inmediatamente a pagar impuestos sobre el valor adicional.

## **¿Qué obtendrá el Distrito de este proyecto durante el período de 30 años del TIF?**

Stark Enterprises le pagará al Distrito \$ 18 millones por adelantado. El Distrito pondría el dinero en su programa continuo de construcción y renovación de edificios y obtendría \$ 38 millones en fondos correspondientes del Estado.

## **¿Qué pasa si el proyecto no cosecha los ingresos esperados de \$ 250 millones? ¿Perderá dinero CMSD?**

CMSD está garantizado para recibir los \$ 18 millones y todavía puede usar esa cantidad para apalancar \$ 38 millones del Estado para nuevos proyectos de construcción y renovación.

## **¿Cómo está obteniendo información CMSD de la comunidad y cómo se utilizará esa información?**

El Distrito ofrecerá ocho sesiones de información, que comenzarán el sábado 29 de julio y terminarán el domingo 6 de agosto. Los residentes serán notificados por correo directo, medios de comunicación y redes sociales. Toda la información será publicada en el sitio web del Distrito. La retroalimentación puede darse en persona, en línea o por teléfono.

## **Si el Consejo rechaza el TIF, ¿qué sucede con los \$ 18 millones ofrecidos a CMSD?**

Si el Ayuntamiento de Cleveland y el Consejo deciden que no, el Distrito continúa recaudando \$ 360.000 al año en impuestos sobre la propiedad pagados actualmente en el estacionamiento, y el edificio no será construido.

## **¿Qué sucede con los \$ 18 millones ofrecidos a CMSD si el Ayuntamiento de Cleveland aprueba el TIF?**

Si el Ayuntamiento de Cleveland aprueba el TIF, el Distrito no recibiría los \$ 18 millones que se ofrecen.

## **¿Cuándo revisará y votará el Consejo el TIF?**

El Consejo revisará el TIF y un resumen de la retroalimentación pública el martes 8 de agosto y votará para aceptar o rechazar el TIF el martes 22 de agosto.

## **¿Dónde puedo obtener más información sobre la propuesta nuCLEus?**

[ClevelandMetroSchools.org/nuCLEus](http://ClevelandMetroSchools.org/nuCLEus) para obtener más información y proporcionar retroalimentación.

