

73rd and Lowell Change of Use: Outcome of the October 17 City Council Study Session

On Monday, October 17 Economic Development staff reviewed the community process and recommended change of use with the Westminster City Council during a Study Session.

Staff reviewed the history of the site, the status of the site as a federalized property and the history of attempted development since 2004. The presentation and conversation with Councillors provided an overview of information assembled during the four community meetings held between August 4 and September 14 and the identification of community needs and “wish list” items that were suggested by area residents. Staff shared that a number of area residents participating in the community meetings noted that housing is still a critical need for Historic Westminster and all of the city, and offered to explore and support a change of use for the three corner parcels to a vibrant neighborhood event space and open-air market that will be available and enjoyed by all area residents inasmuch as the programmed use provides food access, arts market and community events identified during the community meetings.

City Council members asked a number of questions to clarify what is needed to begin work to design and develop an event space that “largely matched the vision presented by the Heart of Westminster” and served community interests identified. As City Councillors do not vote during a Study Session, they provided verbal direction that staff begin work to assemble more information to reprogram the site, including:

- Perform required filing with HUD to officially change the designation of the site from Housing to a new low- and-moderate-income benefit for area residents;
- Work with internal professionals and consultants to perform an analysis of proposed use;
- Develop an operations plan and determine resource and management needs to implement the plan, and
- Redevelop the site with landscaping and platform structures to host open air markets and events by Spring 2023.

The City Council did not indicate a willingness to pay back HUD for the site in order to remove the property from Federal requirements and expressed an interest in learning if future CDBG funds could be used to support the community event space. Council did indicate that they would like to know what it would cost to pay HUD back in the event that the upcoming analysis demonstrates that the City should pursue a different direction for the corner property. Options for the three parcels south of the Penguin Building were touched upon and Council members asked that staff learn if the southern site could be used for parking.

Given this direction, staff will work with HUD to create a program under the City’s filed CDBG Consolidated Plan to support this use and formally change the HUD designation of this site to Low-and-Moderate Area (LMA) benefit for community event space.

Staff will host an update meeting with the community in early 2023 as we set up the project plan to begin the design work. We look forward to continued consultation and alignment with community interests as we shape this exciting new community amenity.

Cambio de uso de 73rd y Lowell: Resultado de la sesión de estudio del Concejo Municipal del 17 de octubre

El lunes 17 de octubre, el personal de Desarrollo Económico revisó el proceso comunitario y recomendó un cambio de uso con el Concejo Municipal de Westminster durante una Sesión de Estudio.

El personal revisó la historia del sitio, el estado del sitio como propiedad federal y el historial de intentos de desarrollo desde el 2004. La presentación y la conversación con los concejales brindaron una descripción general de la información recopilada durante las cuatro reuniones comunitarias realizadas entre el 4 de agosto y el 14 de septiembre, y la identificación de las necesidades de la comunidad y los elementos de la "lista de deseos" sugeridos por los residentes del área. El personal compartió que varios residentes del área que participaron en las reuniones comunitarias señalaron que la vivienda sigue siendo una necesidad crítica para el histórico Westminster y toda la ciudad, y se ofrecieron a explorar y apoyar un cambio de uso para las tres parcelas de esquina a un evento de vecindario vibrante, espacio y mercado al aire libre que estará disponible y podrá ser disfrutado por todos los residentes del área en la medida en que el uso programado proporcione acceso a alimentos, mercado de arte y eventos comunitarios identificados durante las reuniones comunitarias.

Los miembros del Concejo Municipal hicieron una serie de preguntas para aclarar lo que se necesita para comenzar a trabajar en el diseño y desarrollo de un espacio para eventos que "coincidió en gran medida con la visión presentada por el Corazón de Westminster" y sirvió a los intereses de la comunidad identificados. Como los concejales de la ciudad no votan durante una sesión de estudio, proporcionaron instrucciones verbales para que el personal comience a trabajar para recopilar más información para reprogramar el sitio, que incluye:

- Realizar la presentación requerida ante HUD para cambiar oficialmente la designación del sitio de Vivienda a un nuevo beneficio para los residentes del área de ingresos bajos y moderados;
- Trabajar con profesionales y consultores internos para realizar un análisis del uso propuesto;
- Desarrollar un plan de operaciones y determinar las necesidades de gestión y recursos para implementar el plan, y
- Reconstruir el sitio con paisajismo y estructuras de plataforma para ser anfitrión de mercados y eventos al aire libre para la primavera de 2023.

El Concejo Municipal no indicó su voluntad de reembolsar a HUD por el sitio para eliminar la propiedad de los requisitos federales y expresó interés en saber si los futuros fondos de CDBG podrían usarse para apoyar el espacio para eventos comunitarios. El Concejo indicó que les gustaría saber cuánto costaría reembolsar a HUD en caso de que el próximo análisis demuestre que la Ciudad debería seguir una dirección diferente para la propiedad de la esquina. Se mencionaron las opciones para las tres parcelas al sur del Edificio Penguin y los miembros del Concejo pidieron que el personal averigüe si el sitio del sur podría usarse como estacionamiento.

Dada esta dirección, el personal trabajará con HUD para crear un programa bajo el Plan Consolidado de CDBG presentado por la Ciudad para apoyar este uso y cambiar formalmente la designación de HUD de este sitio a beneficio de Área Baja y Moderada (LMA) para espacio de eventos comunitarios.

El personal organizará una reunión de actualización con la comunidad a principios de 2023 mientras establecemos el plan del proyecto para comenzar el trabajo de diseño. Esperamos continuar consultando y alineándonos con los intereses de la comunidad a medida que damos forma a este nuevo y emocionante servicio comunitario.