October 30, 2024

REPORT TO:

Mayor Dumas and Members of Council

SUBJECT:

Marathon Active Living Centre (ALC) Project Development

Background:

Town Council has strategically identified the need for the new Active Living Centre (ALC) and recreation complex. The existing Recreation Complex was built in the early 1970's. The existing Lakeview Community Hall was built in the early 1950's. Both facilities have provided (combined) over 120 years of recreation and community service; but both facilities have reached the end of their useful lives and need to be replaced. Refurbishment and/or renovation of these facilities is not a viable option nor is it a wise capital investment decision.

Administration began working on the new Active Living Centre concept in 2015. To date, almost 10 years later, hundreds of thousands of hours have been invested in developing the project to bring it to Council on October 30th, 2024. Below, a summarized chronology of the project has been listed.

Project Development Chronology

- o 2015 Project start
- o 2016 Public Consultation #1
- o 2017 January Public Consultation #2
- 2017 March Project preliminary Financial Plan completed by MNP
- o 2017 July Public Consultation #3
- 2017 September Feasibility Study Report completion
- 2017 November Feasibility Study #2 and Public Report
- 2018 February Case for Funding Support Report
- 2019 November Case for Funding Support Report updated
- 2019 Application submitted to the Invest in Canada Infrastructure Program
- o 2021 Notification of unsuccessful application
- 2021 Development of a new ALC Funding Plan Lake Superior waterfront location
- 2022 November New Plan presented to Council
- 2022 November New ALC Concept and Plan approved by Council

Discussion:

As time has progressed, the Town has slowly grown and moved away from the water. This project will aim to re-establish the waterfront as the hub for activity for the community. The ALC is the driving force in bringing the Town back to the water.



A tremendous amount of planning and work has been completed in 2023 and 2024 to arrive at this critical project milestone. Below is a comprehensive list of major project undertakings and accomplishments to date:

- Evaluation of project development site
- Functional Program development
- Conceptual/Schematic Design and Costing
- Class D Cost estimate completion
- Approval of Schematic Design and Costing and proceed to Design Development
- Preparation of Design Development drawings and specifications
- Completion of Cost Estimate Class C Design Brief
- Approval of Design Development and proceed to Construction Drawings
- Prepare Construction Drawings and Specifications
- Class B Cost Estimate completion
- Approval of Class B (85%) complete Construction Documents
- Completion of ALC Proposed Capital Budget and Financial Plan as of October 2024
- Federal Green and Inclusive Building Fund application submitted -\$35M (October)
- Securing of BN (\$1M) and NN (\$500,000) funding contributions

The application for the Ontario Community Sport and Recreation Fund (\$15M) is currently 60% percent complete and is scheduled to be submitted by mid-November. Following that submission, a funding application will be submitted to the Federation of Canadian Municipalities Green Municipal Fund.

Overall, the financial sustainability plan for the proposed ALC relies on diversified capital funding sources, development of an ongoing facility business plan which includes ongoing revenue generation, operational and energy efficiency, and marketing and engagement strategies to ensure high facility usage and regional support. With these elements in place, the facility will provide lasting benefits to Marathon residents, our First Nation partners, and the surrounding communities while remaining financially viable for years to come.

On the operational side, the construction of the new ALC will provide a significant financial sustainability benefit to municipal operations based on decommissioning current recreation facilities that are at the end of their useful life and have current high/poor Facility Condition Index ratings. The ALC is designed and will be constructed at a very high energy efficiency rating (Net Zero Building Design Standard) which will provide more opportunities for net cost savings.



While a detailed financial analysis demonstrates the ALC project's strengths, affordability, and sustainability, it is important to note that the project will only proceed to construction based on available capital funds. This stated, now is the time to tender this 'once in a lifetime' project and continue the momentum that has been built over the last ten years.

Financial Implications:

Given both the diverse functional scope of the project and the higher cost of construction in Northern Ontario, the overall cost on a square meter basis is comparable to other recent community centre construction costs across Ontario. A key to achieving a competitive construction cost is to move forward to the tender stage expeditiously to ensure maximum exposure of the project well in advance of the 2025 construction season. It has been estimated that delaying going to tender in 2025 will result in a cost escalation of approximately three percent (3%) per year (~\$2.1M) and compounded yearly by CPI increases.

Diversified capital funding support to build the ALC is key and assures this legacy community investment will be affordable to Marathon residents and financially sustainable. The table below outlines in detail the proposed capital costs as well as the proposed capital funding plan to support the project.

Table 1 – Summary of Proposed ALC Capital Budget (October 2024)



ACTIVE LIVING CENTRE - PROPOSED CAPITAL BUDGET (TOTAL CAPITAL COST INCLUDING HARD AND SOFT COSTS) As at Oct 23, 2024

A: PROPOSED CAPITAL COSTS

Facility Element	Major Components	Estimated Capital Cost *
CAPITAL COSTS INCLUDED IF	N TENDER (HARD COSTS)	A
	A1 Substructure/Foundation	\$ 2,307,380
A. Building Shell	'A2 Structure	\$ 8,595,470
	A3 Exterior Enclosure	\$ 6,681,600
	Subtotal	\$ 17,584,450
	B1 Partitions and Doors	\$ 4,555,480
B, Interiors	B2 Finishes	\$ 3,003,990
	B3 Fittings and Equipment	\$ 4,836,080
	Subtotal	\$ 12,395,550
C. Services	C1 Mechanical	\$ 9,623,020
	C2 Electrical	\$ 3,673,860
	Subtotal	\$ 13,296,880
	TOTAL BUILDING COST	\$ 43,276,880
D. Site Development	D1 Site Development	\$ 4,202,180
	Net Building Cost - Including Site	\$ 47,479,060
STIME WAY		8-1-1
E. General Requirements and	400	5 4,747,900
Building Fees	General Regulrements - 10%	5 1,566,800
	Building Permit/Other Fees Subtotal	

2 X V X 3 V	TOTAL CONSTRUCTION COST	\$ 53,793,760
	(EXCLUDING ALLOWANCES)	3 4 4 1
Allowances and Contingency	Design Contingency - 6%	\$ 3,227,700
Allowarkes and Contingenty	Cash Allowances	5 2,910,300
	Cost Escalation Contingency to Tender (3%	\$ 2,100,000
	Subtotal	\$ 8,238,000
	Subtotal with Allowances	\$ 62,031,760
Construction Location Factor	Estimated at 14%	\$ 7,589,100
Subtotal Total Construction	on Cost (per Tender)	\$ 69,620,860
CAPITAL COSTS NOT INCLUI	DED IN TENDER (SOFT COSTS)	
	Post Tender Construction Contingency 4%	5 2,784,83
	Architectural Design Services - 6 45%	\$ 3,863,556
	Furniture, Fittings and Equipment	\$ 750,000
	Other (Geotechnical, Survey)	5 498,476
	Subtota	5 7,896,85
TOTAL ESTIMATED CAPITAL	COST (Due Tander)	5 77,517,71

*Excludes HST

B: PROPOSED CAPITAL FUNDING

Financing Partner	Program/Name		Amount	% of Total
T			T y	
Government of Canada	Green and Inclusive Buildings (GICB)	\$	35,000,000	45%
Province of Ontario	Community Sport and	\$	15,000,000	19%
Federation on Canadian -	Fund (CSRIF) Muncipal Green Fund	18	1000	11.15
Municipalities	- Buildling Grant (15% of Loan amount)	\$	1,140,000	150
	- Low Interest Loan	\$	7,600,000	10%
	- FCM Green Building Feasibility Grant	\$	200,000	0%
Corporate Sponsorship	Under Consideration	\$	8,000,000	10%
First Nation Community Partners	Confirmed	\$	1,500,000	2%
Community Fundralsing	Program to be Developed	\$	2,000,000	39
	Subtotal Non-Town	\$-	70,440,000	915
Town of Marathon	Existing Reserves and Other Funds	\$	4,077,714	59
	Prior Approved Funding - Feasibily/Design		3,000,000	49
	Subtotal Town of Marathon	\$	7,077,714	99
TOTAL CAPITAL PROJECT FUND	DING	Š	77,517,714	1009



Options:

At this point in the project's development lifecycle, there is no further work that Administration and the Project Development Team can complete to further the project on the planning side. A decision must be made on the future of the project.

Based on the foregoing, Administration is presenting Council with the following options:

- Proceed with Class A final project engineering, design, and A) construction/tender documents in November/December 2024, and tender the Marathon Active Living Centre project nationally in January 2025. Proceeding to tender does not bind the municipality as the project would be subject to final budget approval inclusive of funding partner contributions. Any successful tender, subject to funding, would be approved by Council and a proper legal contract entered into being bound by the Mayor and the Clerk.
- B) Do not proceed with tendering the project at this time.

Recommendation: Your Administration recommends that Option A) be selected and that Council directs the CAO/Clerk to proceed to construction tender in January 2025 through a competitive process for the Active Living Centre based on the Class B costs estimates provided by Hanscomb (October 2024).

Respectfully submitted,

Daryl Skworchinski CAO/Clerk

Appendices

Marathon Active Living Centre Capital Budget and Financial Plan Report (Oct 2024)

M:\3-60 (CAO Reports)\2024\1030_ALC.doc

	왕님, 아이지 아이들 아는 것이 그렇게 그를 잃어서 그렇게 하지 않는데 아이들 방안 먹어 살아 살아 살아 있다.
	이 그는 그들은 사람들은 그는 것이 되었다. 이 아들은 사람들이 되었다는 것은 사람들이 가지 않는데 되었다.
	되면 하나 하는 사람들이 하고 사람이 없고 그렇게 되었다. 하는 바람이 하는 사람이 하는 것이 없었다. 그는 사람이 없는 것이다.
1 = 1	시간 그 아이는 그래, 그리아 그리아 그는 것이 되는 것이 없는 것이 없는 것이 되었다.
	일 경우 시마고 있다. 경기 (14개) 모기 경기 및 모기 교기 등이 있는데 보이는 것 같아 다른데 보고 있다면 다른데 하고 있다. 그 게 하다
ŠI.	그리 이 아무는 이 회사는 가능을 생각하는 그리고 하는데 하는데 되었다면 하는데 그렇게 다 먹는데 나를 하는데 모모하다.
	보다 내려가 되는데 지하는데 이 이름을 다 하는데 하는데 사람들이 되는데 되는데 되는데 되는데 되는데 되었다.
	보면 뭐하다 보는 아이에는 기가 없는 그리고 말하는 사람들은 이번 모든 이번 모든 이렇게 되었다.
	하다 얼마를 하고 있는데 이 마음이 없는데 얼마를 하는데 하는데 되었다면 하는데 되었다면 하는데 되었다면 되었다.
	요. 이의 그는 사람들은 사람들이 없어서 얼마나면서 그래요 되었다. 다시아이 그런 모든 것 같아 보는 것들은 가는 어떻게 하고 있다.
1	[일본다] [10] 대한 [25] (14] 이 생기 대통령이 되었다. 하는 사이트리아 그리고 그는 이 시간이 [12] 이번 이 보였다. 아니
	저 그게 하는 이 문자가 다양하는 것이다고 있는 이 경험이다. 그는 얼, 그리고 그리고 있는 그리지 때문에 다 있는 것이다.
	선거분에 지는 그림의 전화가 나는 이번 위하는 것 같은 사람이 하는 것들이 하지만 되고싶었다고 있다면 사용하는 것이다. 하는데
11	요면하는 하는 하를 만든 바람이 되는 말로 가면 되면 살았다면 되는 것이라고 말로 하셨다.
	이 보다 그리고 하는 사람들은 얼마를 가지 않는데 모양이 하면 맛이 들어가 되었다. 이 사람이 있는데 모양하는데 모양하는데 없다.
	성도 교회에 가면 하면 되었다. 나는 아이들은 이 작업이 있다. 그렇게 하지만 하나는 그 사람이 맛있다고 하는 것이다.
	당하는 종류의 뭐 하나 있다면 되었다. 그 경찰 등으로 구설되었다면 살이 살으면 되었다. 하는 하는 하는 하를 살
	있다"고 전환 현존 전계 스토이 설명하다는 다른 인터, NT 1 보고 1 전 10 = 보고 COT를 모르는 이번 COLUL (요리라고 다고 있다.
	하게 하는 그는 그리고 하는데 가장 나라게 되는 사람이 살으로 하는 사람이 되었다. 이 작가 있는데 하는 사람이 되는 것이다.
-	되일 전 후에 사이크로 다른 나는 사이 불편되었다. 그는 그래요 그리고 하는 이 그리고 있다면 하는 이 이번 시간 사람이 없다. 그리고 있다.
	선생님이 있다는 이 바람이 되고 있어 요시 집에 하는 것이 말하는 것이 그렇게 되었습니다. 나와 보고 있다.
	(1) 사람이 얼마나 되는 것 같아 나는 나는 사람들이 살아내려면 하는 사람들이 되었다.
	에 보고 하면 하는 하는 하는 것 같아. 경기는 상황에 만하고 있어요? 그 말이 말했는 것 같아 하는 것 같아 없었다면 가장 없어 없는 하는 마음이다.
	그리는 이 지난 나는 내용 그렇게 살아보는 나는 병에 들어가 가지 않는데 그렇게 보는데 살아 가지 않는데 되는데 없었다.
	에 가고하면 얼마나 아내는 바닷가 보이 어려워 보고 있었다. 그 이 이렇게 되는 아니는 아니는 아니는 아니는 아니는 아니는 아니는 아니는 아니는 아니
	다마 마시네트 그 등에 다시 먹다 마음하는 그리아서 맛이 되어 먹는 이번 모양되다 다시는 것이다.
- Off	이 보고 하는데 마음을 모든데 내려들은 보고 있는 모든데 하게 하는데 이 그리는 모든데 하고 하는데 하는데 없는데 다른데 되었다.
	어린 하는 나는 것이 살아서 가장 사용하다 하는 것이 되었다. 그렇게 되는 사람들이 살아지는 사람이 되는 사람들이 모든 것이 없는 것이 없는 것이 없는 것이 없다.
	[20] : [[24] [4] [2] [2] [2] [2] [2] [2] [2] [2] [2] [2
	나 마습니다. 젊은 성으에 마른 다양에 살아가 있다면 하는데 하는데 하는데 되었다.
	그림에는 이렇게 되었다면 하시네네. 이렇게 되었다면 하시네. 사람들이 되었다면 하시네.
	물리 시장도 보다는 사회가에 있는 사람 못하는 것이 없는 것이 하는 사람들이 하는 사람들이 하는 사람들이 하는 사람들이 살아 있다.
	나 마이에는 그 나는 그리고 있는 사람들이 가는 가게 들어서 하는데 그렇게 그렇게 되는데 되었다면 즐겁게 되었다.
	[[[[하다 바람이 그리어, 그리스 선생님이 그리어 하다 하다.
	[2017년 2017년 22 17년 18일 전 18일 전 18일 조심하다 그 18일 하는 사람이 사람이 되었다. 그 18일 하고 있다고 18일 했다.
1	하는 그 이 가장 있는데 가지 않는 사람들이 보고 있는데 이렇게 보고 있다. 그런 그리고 있는데 살아 있는데 그리고 있는데 가장 없는데 되었다.
	이 사고하는 내에 하는 그의 강성에 된 내고 이 동안한 생겼다. 그들은 사람이 하는데 내는 그리고 있다고 그리고 있다.
	나마다 그 하고 있다면서 그리다는 것이 되었다면서 되었다면 하는데 그렇게 되었다. 그렇게 되는 아니다는 그 모양이다.
	[H. F. B. H. L. H. H. P. H.
	사는 집에서 있는 아이들이 되고 되는 바람들이 들어 하는 아이들이 되었다. 그런 그리고 나를 다 하나는 것은 살아갔는 것이 뭐셨다.
	2 [18] [2] - [4] [1] - [4] [4] [4] [4] [4] [4] [4] [4] [4] [4]
	이 없이 뭐 그렇게 살아보면 되면 살아보다면 되었다면 하다면 되었다면 하는데 하는데 하는데 얼마를 보고 있다면 없다면 없다면 없다면 없다면 없다면 없다면 없다면 없다면 없다면 없
	하는 사람들이 많은 사고 아이들들은 다음 때문에 가다니까 마리를 하고 있다. 이상 중에 다른 사람이 되어 하게 되고 있다고 있다.
	그렇다 그렇게 그 그 그 그 아이들이 하셨다면 어린 아이들이 되었다면 하는데 마리아들이다는 사람들이 모르는데 다른데 되었다.
	뭐 많아 보고 하는데 하는데 이 사람들이 전혀 되고 있다면서 하는데
	취계의 전환 가입자는 이용하다 열면 성급하고 있다. 하나 원래의 시간 사람들은 경기 등 이 경기 있다.
	"그 경기는 말이 되었어요? [1] 그런 보이 전혀지고 있다. 그는 것 같습니다. 그는 것 같습니다. 그는 것 같습니다. 그는 것 같습니다. 그는 것
	그는 이 트리레는 1950년 - 그리스(하는 40) 1960년 이 경기를 다 된다고 요요하는 그는 이 전 보고 오픈데 하고 있다고 하는 것이 모르는 사람들이 모르는 사람들이 되었다.
	[2]
	지도 이 면접 하고 하면 생물이 된 경기들이 모든 이렇게 되었다. 사람들이 모든 하는데 그렇게 뭐하고요? 그렇게 다 그래?
	그리고 있다면 보이 있는 이 작은 물리 걸었다. 물리 없었다고 보이 있는 것은 그리고 있는 것이 없는 것이 없는 것이 없는 것이 없는 것이다.
	었는데 되었다면 지역 100 Miles (1985년 1일) 그는 1일 보고 있는데 보고 있다면 하는데 되었다면 하는데 모르는데 크게 다르다다.