



## Disney Construction Q&A

Last updated 9/24/20

### Questions answered 9/24/20

#### **Is Disney Construction going to happen?**

Yes. We have our Project Management firm in place who acts as our watchdogs over the project, Lundgren Management and we have hired our DSA inspector for the project. We have reviewed the submittals (colors, cabinets, etc. with site staff and are ready to go) The Bond funds are set aside, and we have reserved an extra 1.5 million as a cushion. The size of this "cushion" can change once we go out to bid to start the onsite construction work.

#### **¿Se llevará a cabo la construcción en Disney?**

Si. Contamos con nuestra empresa de gestión de proyectos, que actúa como nuestro perro guardián del proyecto, Lundgren Management, y hemos contratado a nuestro inspector de DSA para el proyecto. Hemos revisado las presentaciones (colores, gabinetes, etc. con el personal del sitio y estamos listos para comensar). Los fondos del Bono están reservados y hemos reservado 1.5 millones adicionales como colchón. El tamaño de este "colchón" puede cambiar una vez que salgamos a licitar para comenzar el trabajo de construcción en el sitio.

#### **Does BUSD have enough money to do construction?**

Yes. The original Silver Creek contract is for \$3,156,512.00 which includes the building, elevator and bathrooms. The final contract agreement was signed July 18, 2019 and board approved. The price is locked in excluding any submittal changes or upgrades. The only variable is the site work to be done (Water, Sewer, Electrical to the new building, a new playfield and a new playground are all part of this project). The AOR, who sets the total project cost estimated the total project cost including contingency and escalation is \$6,548,223.00. The District is holding approximately \$9,000,000.00 in bond funds for this project.

#### **¿Tiene BUSD suficiente dinero para la construcción?**

Si. El contrato original de Silver Creek es por \$ 3,156,512.00 que incluye el edificio, el elevador y los baños. El acuerdo final del contrato se firmó el 18 de julio de 2019 y fue aprobado por el grupo ejecutivo del distrito. El precio está asegurado excluyendo cualquier cambio o actualizaciones. La única variable es el trabajo del sitio que se tiene que realizar (agua, alcantarillado, electricidad para el nuevo edificio, un nuevo campo de juego y un nuevo patio de juegos son parte de este proyecto). El AOR, que establece el costo total del proyecto, estima que el costo total del proyecto, incluyendo las contingencias y la escalada, es de \$ 6,548,223.00. El Distrito tiene aproximadamente \$ 9,000,000.00 en fondos de bonos para este proyecto.

**What is the total amount of Proposition S bond proceeds spent for projects at Disney?**

To date, \$813,152.14

**¿Cuál es la cantidad total de los ingresos de los bonos de la Proposición S que se gastan en proyectos en Disney?**

Hasta la fecha, \$ 813,152.14

**What is the total amount of Proposition S bond proceeds, district-wide, currently unspent?**

Specific to this project, \$8,979,914.89 is available for this project including the funds that have already been spent such as above.

**¿Cuál es la cantidad total de ingresos de los bonos de la Proposición S, en todo el distrito, actualmente no gastados?**

Específico para este proyecto, \$ 8,979,914.89 está disponible para este proyecto incluyendo los fondos que ya se han gastado como dicho en la pregunta anterior.

**When is construction going to start?**

The modular company, Silver Creek, will start to build the modular sections off-site starting in December 2020. The modular sections will take about 8-12 weeks to build and then transported and placed on the Disney campus.

**¿Cuándo comenzará la construcción?**

La compañía modular, Silver Creek, comenzará a construir las secciones modulares fuera del sitio a partir de diciembre de 2020. Las secciones modulares tardarán entre 8 y 12 semanas en construirse y luego se transportarán y colocarán en las instalaciones de la escuela de Disney.

**What does the construction involve? What changes will be made at Disney?**

- a) The original Silver Creek contract includes seven classrooms, one computer lab, two special purpose rooms, Elevator, Custodial Closet, one staff and boys/girls restrooms.
- b) The existing play equipment will be moved to the edge of the new playfield.
- c) The current "L section" of classrooms will be torn down (library, computer lab, some 3<sup>rd</sup> and 4<sup>th</sup> grade classrooms). A larger grass field will be put in its place. Those classrooms will move into the new two-story building.
- d) The current 4<sup>th</sup> and 5<sup>th</sup> Dual Immersion modular classrooms will be removed. They are being rented temporarily. Those classrooms will move into the two-story building. This will allow for more Blacktop space.
- e) The current Blacktop will all be replaced.
- f) The current garden will be removed. There is a discussion, internally at Disney, as to where it would move to and how it would be sustainable. At this point it is tentatively planned to be above ground garden boxes called Vegtrugs.

- g) Once the two-story project is complete, pending available funding, the existing Library building will be remodeled.

### **¿Qué implica la construcción? ¿Qué cambios se harán en Disney?**

- a) El contrato original de Silver Creek incluye siete salones de clases, un laboratorio de computación, dos salones para propósitos especiales, elevador, armario de conserjes, un baño para el personal y para baños para niños y niñas.
- b) El equipo de juego que existe en la escuela se moverá al borde del nuevo campo de juego.
- c) La “sección L” de los salones de clases que existe ahorita será demolida (biblioteca, laboratorio de computación, algunos salones de 3º y 4º grado). Se colocará un campo de césped más grande en su lugar. Esos salones de clases se trasladarán al nuevo edificio de dos pisos.
- d) Se eliminarán los salones de clase modulares donde se encuentran los grados 4º y 5º del programa de doble inmersión. Se alquilan temporalmente. Esas aulas se trasladarán al edificio de dos pisos. Esto permitirá más espacio Blacktop abierto para que los niños juegen.
- e) Todo el Blacktop actual será reemplazado.
- f) Se eliminará el jardín actual. Hay una discusión, internamente en Disney, sobre hacia dónde se movería y cómo sería sostenible. En este punto, se planea tentativamente colocar cajas de jardín sobre el suelo llamadas Vegtrugs.
- g) Una vez que se complete el proyecto de dos pisos, esperando que haya los fondos disponibles, se remodelará el edificio donde se encuentra la Biblioteca.

### **When is construction expected to end?**

The complete project is estimated to take about 18 months from the time construction starts. If construction starts December 2020, the goal is to have it completed by summer of 2022.

### **¿Cuándo se espera que termine la construcción?**

Se estima que el proyecto completo tomará alrededor de 18 meses desde el inicio de la construcción. Si la construcción comienza en diciembre de 2020, el objetivo es que esté terminada para el verano de 2022.

### **Why has construction not started already? (It would have been a perfect time when there are no kids at school.)**

No work can begin in any public building without the Division of State Architects (DSA)

approval. Once approved the State requires projects involving public funds be competitively bid and awarded to a qualifying contractor. There are a few exceptions to the rule but for most construction, DSA requirements apply.

**¿Por qué la construcción no ha comenzado ya? (Habría sido un momento perfecto cuando no hay niños en la escuela).**

Ningún trabajo puede comenzar en ningún edificio público sin la aprobación de la División de Arquitectos del Estado (DSA). Una vez aprobados, el Estado requiere que los proyectos que involucren fondos públicos sean licitados y adjudicados a un contratista calificado. Hay algunas excepciones a la regla, pero para la mayoría de las construcciones, se aplican los requisitos de la DSA.

**How many other projects has Silver Creek completed with the District? When and where were they completed? The list of the most current projects are as follows:**

Project Sites:

Ralph Emerson ES- Single Story Building, 4 Classrooms, 3,840 GSF

Bret Harte ES - 'H' Shaped Two-Story Building, 20 Classrooms, 19,200 GSF

Thomas Jefferson ES – Two One Story Buildings, 8 Classrooms, 7,680 GSF

Theodore Roosevelt ES - Single Story Building, 6 Classrooms, 5,760 GSF

R. L. Stevenson ES - Two One Story Buildings, 10 Classrooms, 9,600 GSF

George Washington ES - Single Story Building, 8 Classrooms, 7,680 GSF

McKinley ES- Single Story Building, 5 Classrooms, 4800 GSF

\*\*Please note 1 of those projects is a two-story classroom building that was completed and closed without issue. The last project to be completed was McKinley around December of 2018.

**¿Cuántos otros proyectos ha completado Silver Creek con el Distrito? ¿Cuándo y dónde se completaron? La lista de los proyectos más recientes son las siguientes:**

Sitios de los proyectos:

Ralph Emerson ES - Edificio de un piso, 4 salones de clase, 3,840 GSF

Bret Harte ES - Edificio de dos pisos en forma de 'H', 20 salones de clase, 19,200 GSF

Thomas Jefferson ES - Dos edificios de un piso, 8 salones de clase, 7,680 GSF

Theodore Roosevelt ES - Edificio de un piso, 6 salones de clase, 5,760 GSF

R. L. Stevenson ES - Dos edificios de un piso, 10 salones de clase, 9,600 GSF

George Washington ES - Edificio de un solo piso, 8 salones de clase, 7,680 GSF

McKinley ES- Edificio de un piso, 5 salones de clase, 4800 GSF

\*\* Tenga en cuenta que 1 de esos proyectos es un edificio de salones de clase de dos pisos que se completó y cerró sin problemas. El último proyecto que se completó fue McKinley alrededor de diciembre de 2018.

**Since the completion of the last project with Silver Creek, or selection of Silver Creek, whichever is sooner, what specific objective factors have changed the risk pro-file of Silver Creek?**

The most significant factors that caused us to investigate further into Silver Creek was in part the COVID shut down, significant delays due to the shut down, and the most recent information that Silver Creek Industries was recently sold to a new group of investors (within the last few weeks). This prompted the meeting between BUSD and the new owners to establish their ability to complete the Disney project.

**Desde la finalización del último proyecto con Silver Creek, o la selección de Silver Creek, lo que ocurra primero, ¿qué factores objetivos específicos han cambiado el perfil de riesgo de Silver Creek?**

Los factores más importantes que nos llevaron a investigar más en Silver Creek fueron, en parte, el cierre de COVID, retrasos significativos debido al cierre y la información más reciente de que Silver Creek Industries se vendió recientemente a un nuevo grupo de inversores (dentro del las ultimas semanas). Esto motivó la reunión entre BUSD y los nuevos propietarios para establecer su capacidad para completar el proyecto de Disney.

**Have you researched what the construction would cost with another modular company or doing it as a “stick build”?**

Yes. We called DSK Architects to see if they were building any stick-built school buildings in the area. They are building a new two story for Santa Monica Unified and the construction cost came in at a staggering \$1,000.00 sq./ft. We realize that the area influenced that high number, but it still suggests that stick built is more than triple a similar modular building. Burbank is also a high property value area. We obtained modular estimates from current projects that are being built at other districts. We called American Modular Systems (AMS) to get their per sq/ft numbers current to this year. We would normally do this before going out to bid to establish a project budget.

**¿Ha investigado cuánto costaría la construcción con otra empresa modular o haciéndolo como una "construcción de palo"?**

Si. Llamamos a DSK Architects para ver si estaban construyendo edificios escolares contruidos con palos en el área. Están construyendo un nuevo edificio de dos pisos para el Distrito Unificado de Santa Mónica y el costo de construcción ascendió a la asombrosa cantidad de \$ 1,000.00 por pies cuadrados. Nos damos cuenta de que el área influyó en ese alto número, pero aún sugiere que la construcción con palos es más del triple que un edificio modular similar. Burbank es también una zona inmobiliaria de alto valor. Obtuvimos estimaciones modulares de proyectos actuales que se están construyendo en otros distritos. Llamamos a American Modular Systems (AMS) para obtener sus cifras por pie cuadrado actualizadas hasta este año. Normalmente haríamos esto antes de salir a licitar para establecer un presupuesto de proyecto.

**What is the current status of Disney's plans being approved by DSA (Division of the State Architect)?**

September 28, 2020 is the date that DSA committed to approving the design/ structural changes submitted by Silver Creek to DSA. Once approved, the project Architect of Record (AOR) will complete their submissions bases on the final Silver Creek design approval. Once those submissions are approved DSA will stamp the set of plans for construction and provide us a letter stating that the project is approved.

**¿Cuál es el estado actual de los planes de Disney aprobados por DSA (División del Arquitecto del Estado)?**

El 28 de septiembre de 2020 es la fecha en que DSA se comprometió a aprobar los cambios de diseño / estructurales presentados por Silver Creek a DSA. Una vez aprobado, el Arquitecto de Registro del proyecto (AOR) completará sus presentaciones en base a la aprobación final del diseño de Silver Creek. Una vez que se aprueben esas presentaciones, DSA sellará el conjunto de planos para la construcción y nos proporcionará una carta que indique que el proyecto está aprobado.

**When was the last time the District directly reached out to Silver Creek regarding the project?**

The District has been in communication with Silver Creek on almost a weekly basis, by email monthly. Our most recent communications were 9/16/20 at 10:00 with the owners of Silver Creek, their Director of Engineering, our project management team, our AOR and the District and 9/24/20 where the owners provided an update. We discussed the delays and issues with the project, their financial stability and how we are moving forward.

**¿Cuándo fue la última vez que el Distrito se comunicó directamente con Silver Creek con respecto al proyecto?**

El Distrito ha estado en comunicación con Silver Creek casi semanalmente y por correo electrónico mensualmente. Nuestras comunicaciones más recientes fueron el 16/9/20 a las 10:00 con los propietarios de Silver Creek, su Director de Ingeniería, nuestro equipo de gestión de proyectos, nuestro AOR y el Distrito y el 24/9/20, donde los propietarios proporcionaron una actualización. Discutimos los retrasos y los problemas del proyecto, su estabilidad financiera y

cómo avanzamos.

### **What was the Disney construction estimate based on?**

Most construction estimates for public schools use the Department of General Services (DGS) California Construction Cost Index (CCCI). In addition to the index are construction software's that are commonly used to calculate current construction costs.

### **¿En qué se basó la estimación de construcción de Disney?**

La mayoría de las estimaciones de construcción para las escuelas públicas utilizan el índice de costos de construcción de California (CCCI) del Departamento de Servicios Generales (DGS). Además del índice, hay programas de computadora que son de construcción que se utilizan comúnmente para calcular los costos de construcción actuales.

### **Was an independent estimate prepared by the District?**

The project cost estimate was prepared by an independent firm, H Construction Management for Cannon Design Architects.

### **¿El distrito preparó una estimación independiente?**

La estimación de costos del proyecto fue preparada por una empresa independiente, H Construction Management for Cannon Design Architects.

### **I heard the District did not acquire other bids for the Disney project and that Silver Creek was a "piggyback contract". What does that mean?**

A "Piggyback Contract" is the process of an-other school district or government agency going out to public bid for tangible items such as the purchase and installation of portable buildings. A piggyback cannot be used for labor, wages or services. In this bid the firm with the lowest set of values with a qualifying bid is awarded the bid. In this case, Chula Vista Unified School District awarded the contract and also allowed it to be "piggybackable" to other school districts who want to take advantage of a competitively bid contract but not go through the expense or time it takes to bid each project out. A piggyback bid, once approved by the board, can be used over and over up to the limits of the piggyback contract. Silver Creek Industries would not be vetted for each project once the contract is approved for other projects by the board. In this case, BUSD approved the Chula Vista Piggyback Contract and awarded multiple sites to Silver Creek Industries for the installation of portable classrooms. Disney falls under the same agreement.

### **Escuché que el Distrito no adquirió otras ofertas para el proyecto de Disney y que Silver Creek era un "contrato a cuestras". Qué significa eso?**

Un "Contrato a cuestras" es el proceso por el cual otro distrito escolar o agencia gubernamental se presenta a licitación pública por artículos tangibles, como la compra e instalación de edificios portátiles. Un "Contrato a cuestras" no se puede utilizar para mano de obra, salarios o servicios. En esta oferta, se adjudica la oferta a la empresa con el conjunto de valores más bajo con una

oferta calificada. En este caso, el Distrito Escolar Unificado de Chula Vista otorgó el contrato y también permitió que otros distritos escolares lo pudieran llevar a cuestas para aprovechar un contrato de licitación competitiva pero no pasar por el gasto o el tiempo que se necesita para licitar cada proyecto. Una oferta a cuestas, una vez aprobada por la junta, se puede utilizar una y otra vez hasta los límites del contrato complementario. Silver Creek Industries no será examinado para cada proyecto una vez que la junta apruebe el contrato para otros proyectos. En este caso, BUSD aprobó el "Contrato a cuestas" de Chula Vista y otorgó varios sitios a Silver Creek Industries para la instalación de salones portátiles. Disney cae bajo el mismo acuerdo.

**What specific criteria does/will the District use to decide if Silver Creek will complete the project or if another contractor is required?**

After our discussion with their leadership, the commitment from DSA to get this project approved and the willingness of the new owners to share their financials, we believe that Silver Creek does have the ability to complete the project. We will be meeting again virtually at the end of the month with the team and the new owners to see where we stand as far as DSA approvals. Silver Creek has also committed to put our building in production by December 3rd, 2020 and a completion timeline of about 8 to 12 weeks from production start.

**¿Qué criterios específicos utiliza / utilizará el Distrito para decidir si Silver Creek completará el proyecto o si se requiere otro contratista?**

Después de nuestra discusión con su liderazgo, el compromiso de DSA para aprobar este proyecto y la voluntad de los nuevos propietarios de compartir sus finanzas, creemos que Silver Creek tiene la capacidad de completar el proyecto. Nos reuniremos de nuevo virtualmente a fin de mes con el equipo y los nuevos propietarios para ver cuál es nuestra posición en cuanto a aprobaciones de DSA. Silver Creek también se ha comprometido a poner nuestro edificio en producción para el 3 de diciembre de 2020 y un plazo de finalización de aproximadamente 8 a 12 semanas desde el inicio de la producción.

**How long would it take to start and complete a new bidding process for this project?**

The timeline is not the issue. We paid approximately \$298.00/sq.ft. for our existing building. That would jump to current rates of about \$450.00/sq.ft for a similar modular building which would make the project difficult to afford to build. If we transition to conventional construction which was one of the areas to explore, the cost would escalate to over \$600.00/ sq. ft. At this point the only thing that makes sense is to stay with Silver Creek and stay in tight communication with them. We have already taken steps towards that goal by hiring a CM firm, Lundgren Management. They have been in all of our meetings, including one with the new owners.

**¿Cuánto tiempo tomaría comenzar y completar un nuevo proceso de licitación para este proyecto?**

La línea de tiempo no es el problema. Pagamos aproximadamente \$ 298,00/pie cuadrado para nuestro edificio existente. Eso aumentaría a las tarifas actuales a aproximadamente \$ 450.00/ pie cuadrado para un edificio modular similar, lo que dificultaría la construcción del proyecto. Si hacemos la transición a la construcción convencional, que era una de las áreas para explorar, el



costo aumentaría a más de \$ 600.00/pie cuadrado. En este punto, lo único que tiene sentido es quedarse con Silver Creek y mantener una comunicación cercana con ellos. Ya hemos dado pasos hacia ese objetivo al contratar la empresa de CM, Lundgren Management. Han estado en todas nuestras reuniones, incluyendo una con los nuevos propietarios.

### **When is the next meeting of the SFOC (School Facilities Oversight committee) about Disney Construction?**

The next SFOC meeting will be on October 7<sup>th</sup> at 7:30am. The new owners of Silver Creek will be attending the next SFOC meeting on October 7<sup>th</sup>, where the committee can meet them and ask any other appropriate questions. We invited them and they accepted with the hope that it will give the committee the confidence in this project.

### **¿Cuándo es la próxima reunión del SFOC (comité externo de instalaciones escolares) sobre la construcción de Disney?**

La próxima reunión de SFOC será el 7 de octubre a las 7:30 am. Los nuevos propietarios de Silver Creek asistirán a la próxima reunión de SFOC el 7 de octubre, donde el comité podrá reunirse con ellos y hacerles cualquier otra pregunta apropiada. Los invitamos y aceptaron con la esperanza de que el comité tenga confianza en este proyecto.

### **Can we attend the SFOC meetings?**

Yes. We welcome observers to attend. The meetings have been monthly at 7:30am-8:30am. Visit <https://www.burbankusd.org/Page/2178> to see previous minutes and when future meetings are scheduled.

### **¿Podemos asistir a las reuniones de SFOC?**

Si. Damos la bienvenida a los observadores a asistir. Las reuniones han sido mensuales de 7:30 am a 8:30 am. Visite <https://www.burbankusd.org/Page/2178> para ver las actas anteriores y cuándo están programadas las reuniones futuras.

### **How can we attend?**

Like Board Meetings, the SFOC Committee meetings are also a public meeting. Normally you would attend the meeting and enter a card to speak. With our new current platform, we would allow access through a link for the public to view the meetings live but have not worked out allowing the public to speak. Questions or Comments can always be sent in before the meeting to be answered or addressed during that meeting.

### **¿Cómo podemos asistir?**

Al igual que las reuniones del distrito, las reuniones del Comité SFOC también son una reunión pública. Normalmente asistiría a la reunión e ingresaría una tarjeta para hablar. Con nuestra nueva plataforma actual, permitiríamos el acceso a través de un enlace para que el público vea las reuniones en vivo, pero no hemos logrado permitir que el público hable. Las preguntas o comentarios siempre se pueden enviar antes de la reunión para ser respondidas o abordadas durante esa reunión.

## **Who can I contact about any concerns or comments about the Disney construction?**

There are several choices-

- 1) Email the Director of Facilities Larry Cross at [Larrycross@burbankusd.org](mailto:Larrycross@burbankusd.org)
- 2) Attend a School Facilities Oversight Committee meeting
- 3) Visit this newly developed link for information that will be updated weekly

## **¿Con quién puedo comunicarme si tengo preocupaciones o comentarios sobre la construcción de Disney?**

Hay varias opciones:

- 1) Envíe un correo electrónico al Director de Instalaciones Larry Cross a [Larrycross@burbankusd.org](mailto:Larrycross@burbankusd.org)
- 2) Asista a una reunión del Comité de Supervisión de las Instalaciones Escolares
- 3) Visite este enlace desarrollado recientemente para obtener información que se actualizará semanalmente