

Crescent Redevelopment Overview

February 8, 2012

Fairfax County is exploring redevelopment opportunities for the Crescent Apartments property (the Crescent Property) under the Public-Private Education and Infrastructure Act of 2002 (PPEA). This week, the county will be soliciting Requests for Proposals (RFPs) for redevelopment plans, which is an important step in the revitalization of the Lake Anne Village Center (LAVC). The County will be seeking experienced private developers to redevelop the Crescent Property in accordance with the adopted Fairfax County Comprehensive Plan. The hope is that this development project will encourage revitalization of the LAVC area. In addition to providing a significant number of new residences, it is expected that the redevelopment will preserve the existing affordable housing and create additional workforce housing.

This is the beginning of a multi-year process which **will not affect the residents of the Crescent Apartments now or in the near future**. The RFP, which will follow Fairfax County purchasing procedures, is expected to be released on February 9, 2012, and can be accessed online at www.fairfaxcounty.gov/dpsm/solic2.htm. Please remember that this project is in the very beginning stages; **any actual construction or redevelopment would not begin for several years**.

The Crescent Property provides the potential to construct up to 935 residential dwelling units in accordance with the Comprehensive Plan under an ideal scenario where adjacent land owners and developers would participate collectively in consolidation, land assembly and redevelopment; however, this is not a requirement for the redevelopment of the Crescent Property. Without consolidation, an additional 750 units could be constructed on the Crescent Property. It is expected that the redevelopment of the Crescent Property, with or without consolidation with other properties, will be an innovative and imaginative mixed-income residential development that will:

- Embrace the objectives of the Comprehensive Plan to bring more residents and daytime employees to Lake Anne to promote a vibrant community where people can live, work and play.
- Create a development that compliments the existing Lake Anne community.
- Result in a high-quality development in terms of site design, building design and materials, and appropriately sited open space.
- Replace the existing 181 affordable apartments with similar affordable-rent units within the development. In addition, a portion of the new rents would be affordable for even lower income levels.
- Increase available housing to those in the workforce. The crescent is ideally situated near the new silver line and the Reston Town Center.
- Enhance and improve vehicular, pedestrian and bicycle connections throughout the LAVC area.
- Allow the county to retain ownership of the land through a long-term unsubordinated ground lease, or consider sale of all or a portion of the property at market value.

For future project updates, visit the Office of Community Revitalization Lake Anne Village Center Commercial Revitalization Area web page at www.fcrevit.org/lakeanne.



Fairfax County is committed to nondiscrimination on the basis of disability in all county programs, services and activities. Reasonable accommodations will be provided upon request. To request reasonable ADA accommodations or for more information, call 703-246-5143, TTY 711, or email rex.peters@fairfaxcounty.gov.

Perspectiva general de la remodelación en Crescent

8 de febrero de 2012

El condado de Fairfax explora oportunidades de remodelación de la propiedad Crescent Apartments (propiedad Crescent) de acuerdo con la Ley de Educación Pública-Privada e Infraestructura (PPEA) de 2002. Esta semana, el condado pedirá Solicitudes de propuestas para planes de remodelación, lo cual constituye un paso importante en la revitalización del Lake Anne Village Center (LAVC). El condado buscará desarrolladores privados con experiencia para remodelar la propiedad Crescent de acuerdo con el Plan Integral del Condado de Fairfax adoptado. Se espera que este proyecto de desarrollo fomente la revitalización de la zona del LAVC. Además de ofrecer un número considerable de residencias nuevas, el propósito de la remodelación es preservar las viviendas existentes asequibles y crear también viviendas para trabajadores.

Este es el principio de un proceso de varios años que **no afectará a los residentes de Crescent Apartments en el presente ni en el futuro cercano**. La solicitud de propuestas, que seguirá los procedimientos de adquisición del condado de Fairfax, deberá publicarse el 9 de febrero de 2012 y estará disponible en www.fairfaxcounty.gov/dpsm/solic2.htm. Recuerde que este proyecto se encuentra en sus etapas iniciales; **los trabajos de construcción o remodelación propiamente dichos no comenzarán hasta dentro de varios años**.

La propiedad Crescent tiene el potencial para construir hasta 935 unidades residenciales de acuerdo con el Plan Integral, en un escenario ideal en el que los propietarios de terrenos colindantes y los desarrolladores participen colectivamente en la consolidación, la concentración parcelaria y la remodelación; sin embargo, eso no constituye un requisito para la remodelación de la propiedad Crescent. Sin la consolidación, se podrían construir 750 unidades más en la propiedad Crescent. Se espera que la remodelación de la propiedad Crescent, con o sin consolidación con otras propiedades, constituya un desarrollo residencial de renta mixta innovador e imaginativo que:

- Asuma los objetivos del Plan Integral de atraer más residentes y empleados diarios a Lake Anne a fin de promover una comunidad activa en la que la gente pueda vivir, trabajar y divertirse.
- Cree un desarrollo que se complemente con la comunidad existente de Lake Anne.
- Resulte en un desarrollo de alta calidad en términos de diseño del sitio, diseño de construcción, materiales y de un espacio abierto ubicado de manera apropiada.
- Reemplace los 181 apartamentos asequibles existentes por unidades igualmente asequibles en términos de renta dentro del desarrollo. Asimismo, una porción de las nuevas rentas debería ser asequible incluso para niveles de ingresos más bajos.
- Aumente las viviendas disponibles para los trabajadores. Crescent está idealmente ubicado cerca del nuevo metro Silver Line y del Reston Town Center.
- Aumente y mejore las conexiones de los vehículos, los peatones y los ciclista en toda la zona del LAVC.
- Permita que el condado conserve la propiedad del terreno mediante un arrendamiento no subordinado a largo plazo, o bien considere la venta de toda o parte de la propiedad al valor del mercado.

Para conocer las futuras actualizaciones del proyecto, visite la página web de la Oficina del Área de Revitalización Comercial de Lake Anne Village Center para la Revitalización de la Comunidad en <http://www.fcrevit.org/lakeanne>.



El condado de Fairfax se compromete a no discriminar por discapacidad en todos sus programas, servicios y actividades. En caso de que se soliciten, se realizarán arreglos razonables. Para solicitar arreglos razonables según la Ley de estadounidenses con discapacidades o para obtener más información, comuníquese al 703-246-5143, teléfono para sordomudos 711 o por correo electrónico a rex.peters@fairfaxcounty.gov.