



# Miracle Mile In Motion: How Redevelopment is Moving Our Community Forward

Redevelopment continues to play a vital role in strengthening Dunellen and shaping the future of our community. Several projects are in progress, bringing new housing options and mixed-use spaces that are drawing both residents and businesses to town, all while resulting in lower-than-expected effects on school enrollment. These efforts go beyond construction; they are about building a thriving and sustainable Dunellen that balances growth with affordability and ensures an improved quality of life for everyone who calls our Borough home.

## Building the Future: Before & After



526 North Avenue (2018)



526 North Avenue (2025)



745 Bound Brook Road (2021)



745 Bound Brook Road (2025)

## PILOTs

**\$1,400,000**

Anticipated PILOT Revenue in 2025

**\$4,900,000**

Total Gross PILOT Revenue to Date

This funding helps offset what would otherwise need to be collected through property taxes, providing stability for homeowners while supporting long-term growth. In addition, redevelopment projects tied to PILOTs are contributing substantial funds for community improvements, such as traffic & pedestrian safety initiatives, infrastructure upgrades, and improvements to parks and playgrounds.

Scan the QR code or visit [www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment](http://www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment) to learn more about redevelopment and PILOTs in Dunellen.



## Community Contributions in Action



One example of how redevelopment directly benefits the Borough can be seen with the installation of the Rectangular Rapid Flashing Beacons (RRFBs) along North Avenue at the intersections of Jackson Avenue, Prospect Avenue, Lincoln Avenue, and Sanford Avenue. These important pedestrian safety improvements were made possible through community contributions provided by several recent redevelopment projects. By reinvesting funds generated through redevelopment into projects that enhance safety and quality of life, the Borough of Dunellen ensures that growth not only supports economic development but also provides tangible improvements for residents and visitors alike.

“

"The Break has been here in Dunellen since 1973, and we know firsthand how the community has changed and grown over the years. The recent redevelopment efforts have been great for business, and it's exciting to see so many people experiencing our downtown."

- **Chris Cotty, Owner of The Break**

”



Mayoral Town Hall

Hosted by Mayor Jason F. Cilento

# Redevelopment in the Borough of Dunellen

**December 10, 2025**

George W. Hodulik Firehouse | 7:00 PM

Curious about how redevelopment is shaping the future of our Borough? Join us to hear about the history of redevelopment in Dunellen, current projects, upcoming plans, and how these developments benefit our community. Don't miss this opportunity to ask questions, share your thoughts, and stay informed about the positive changes happening in Dunellen!



“

"As a long-time established restaurant in Dunellen, we are happy to see the new customers as well as the familiar faces that frequent the Dunellen Hotel & Rathskeller. It is great that the Borough is continuing to grow. This will be great for business!"

- **Rich Hendricks, Co-Owner of Dunellen Hotel & Rathskeller**

”



# Milla milagrosa en movimiento: Cómo el desarrollo impulsa el progreso de nuestra comunidad

La redesarrollo sigue desempeñando un papel vital en el fortalecimiento de Dunellen y en la definición del futuro de nuestra comunidad. Varios proyectos están en marcha, ofreciendo nuevas opciones de vivienda y espacios de uso mixto que atraen tanto a residentes como a empresas, a la vez que tienen un impacto menor al esperado en la matrícula escolar. Estos esfuerzos van más allá de la construcción; buscan construir un Dunellen próspero y sostenible que equilibre el crecimiento con la asequibilidad y garantice una mejor calidad de vida para todos los que consideran nuestro municipio su hogar.

## Construyendo el futuro: antes y después



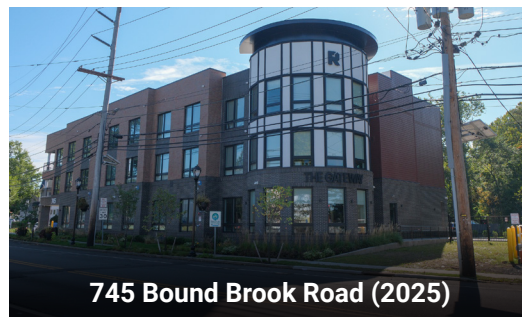
526 North Avenue (2018)



526 North Avenue (2025)



745 Bound Brook Road (2021)



745 Bound Brook Road (2025)

## PILOTs

**\$1,400,000**

Ingresos previstos del programa PILOT en 2025

**\$4,900,000**

Ingresos brutos totales de PILOT hasta la fecha

Estos fondos ayudan a compensar lo que de otro modo se tendría que recaudar a través de impuestos prediales, brindando estabilidad a los propietarios y apoyando el crecimiento a largo plazo. Además, los proyectos de redesarrollo vinculados a los PILOT están aportando fondos sustanciales para mejoras comunitarias, como iniciativas de seguridad vial y peatonal, mejoras de infraestructura y mejoras en parques y áreas de juego.

Escanee el código QR o visite [www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment](http://www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment) para obtener más información sobre la redesarrollo y los PILOT en Dunellen.



## Contribuciones de la comunidad en acción



Un ejemplo de cómo la redesarrollo beneficia directamente al municipio es la instalación de las balizas rectangulares de destello rápido (RRFB) a lo largo de la avenida North, en las intersecciones de las avenidas Jackson, Prospect, Lincoln y Sanford. Estas importantes mejoras en la seguridad peatonal fueron posibles gracias a las contribuciones de la comunidad en varios proyectos recientes de redesarrollo. Al reinvertir los fondos generados por la redesarrollo en proyectos que mejoran la seguridad y la calidad de vida, el municipio de Dunellen garantiza que el crecimiento no solo impulse el desarrollo económico, sino que también proporcione mejoras tangibles tanto para residentes como para visitantes.

“

The Break ha estado aquí en Dunellen desde 1973, y conocemos de primera mano cómo ha cambiado y crecido la comunidad a lo largo de los años. Las recientes iniciativas de remodelación han sido excelentes para los negocios, y es emocionante ver a tanta gente disfrutando de nuestro centro.

- **Chris Cotty, Propietario de The Break**

”



**Ayuntamiento Mayoral**  
Organizado por el alcalde Jason F. Cilento

## Redesarrollo en el municipio de Dunellen

**10 de diciembre de 2025**

George W. Hodulik Firehouse | 7:00 PM

¿Le interesa saber cómo la redesarrollo está moldeando el futuro de nuestro municipio? Acompáñenos para conocer la historia de la redesarrollo en Dunellen, los proyectos actuales, los próximos planes y cómo estos desarrollos benefician a nuestra comunidad. ¡No pierda esta oportunidad de hacer preguntas, compartir sus opiniones y mantenerse informado sobre los cambios positivos que se están produciendo en Dunellen!



“

Como restaurante con una larga trayectoria en Dunellen, nos alegra ver a los nuevos clientes, así como a las caras conocidas que frecuentan el Dunellen Hotel & Rathskeller. Es fantástico que el municipio siga creciendo. ¡Esto será muy beneficioso para el negocio!

- **Rich Hendricks, Copropietario de Dunellen Hotel & Rathskeller**

”