

## العقارات: أحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف

### تقرير من المديرية العامة

١- يلخّص هذا التقرير تاريخ مشروع تجديد مباني منظمة الصحة العالمية (المنظمة) بجنيف، ويبيّن أيضاً ما طرأ من تطورات منذ أن اعتمدت جمعية الصحة المقرر الإجمالي ج ص ع ٦٧ (١٢) في أيار/ مايو ٢٠١٤، والخطوات التي يجري اتخاذها لتأمين المرافق اللازمة لتلبية احتياجات المنظمة في المستقبل، وتكاليف الترميم المقدرة.

٢- ويضمّ مقر المنظمة الرئيسي بجنيف ١٠٠٠٠٠ متر مربع من مساحات المكاتب الموزعة على ١٠ مبانٍ مستقلة. ويأوي المبنى الرئيسي، وهو نتاج مسابقة تصاميم فاز بها المهندس المعماري جان تشومي، نحو نصف عدد الموظفين الموجودين في المقر الرئيسي (أي حوالي ١٠٠٠ موظف من أصل ٢١٠٠ موظف). ويُعتبر المبنى الرئيسي إلى حد بعيد تحفة معمارية حديثة ولكن يلزمه تجديد كامل.

٣- ومنذ أن بُوشر العمل بمقر المنظمة الرئيسي في عام ١٩٦٦، جرى إنشاء تسعة مبانٍ إضافية صُمّمت وشيّدت لتلبية حاجة المنظمة المتزايدة إلى الاضطلاع بأنشطة إضافية والاستجابة لأزمات الصحة العمومية على حد سواء. ويوجد سبعة مباني من تلك المباني شُيّدت بوصفها هياكل انتقالية أو مؤقتة، وعليه لم يستدع تشييدها الامتثال للمبادئ التوجيهية المتعلقة بالتخطيط المعماري أو الحضري. وأحدث تلك المباني هو مبنى المنظمة/ برنامج الأمم المتحدة المشترك لمكافحة الأيدز الذي افتتح في عام ٢٠٠٦ في أعقاب مسابقة دولية في التصاميم، وهو يشكّل إلى جانب المبنى الرئيسي الهيكليين المشيدين حصراً في الموقع على نحو يستوفي معايير البناء الحديثة.

٤- وأعدت المنظمة في عام ٢٠٠٨ مشروعاً لتجديد المبنى الرئيسي المتقادم، وشمل التجديد أعمال صيانة وإصلاحات واسعة النطاق، على أنه تبين خلال مرحلة التخطيط الأولية أن النهج المقترح لا يتيح المجال أمام إجراء ترميم كامل ولا ينظر في تجديد جميع المباني الأخرى القائمة. وبناءً عليه، بدأ العمل بشأن وضع استراتيجية لتجديد الموقع وترميمه بالكامل. وفي عام ٢٠١٢ أجرت لجنة توجيهية مؤلفة من ممثلين عن المنظمة والسلطات السويسرية تقيماً للخيارات المقترحة وأجازتها.

٥- وفي أيار/ مايو ٢٠١٣ بحثت جمعية الصحة أربعة خيارات<sup>١</sup> شكلت أساس وضع استراتيجية عالية المردودية وفعالة على المدى الطويل بشأن تجديد المباني المشيئة على موقع مقر المنظمة الرئيسي، وهذه الخيارات هي كالتالي:

- الخيار ١- تشييد مبنى جديد بسعة ١١٠٠ مكتب، ذي معدل منخفض لاستهلاك الطاقة وقليل الحاجة إلى الصيانة؛ وهدم ثلاثة من المباني الملحقة؛ وترميم المبنى الرئيسي؛ وبيع المباني الثلاثة الملحقة الأخرى
- الخيار ٢- تشييد مبنى مؤقت بسعة ٣٠٠ مكتب؛ واستئجار مساحة بسعة ٣٠٠ مكتب في موقع خارجي؛ وتجديد المبنى الرئيسي والمباني الملحقة الموجودة؛ وهدم المباني المؤقتة بعد إنجاز المشروع
- الخيار ٣- استئجار مساحة خارجية بسعة ٦٠٠ مكتب؛ وترميم المبنى الرئيسي والمباني الملحقة الموجودة
- الخيار ٤- التوسع الرأسي في كل من المبنى L والمبنى M لإضافة ٢٦٠ مكتباً؛ واستئجار مساحة خارجية بسعة ٣٠٠ مكتب؛ وترميم طوابق المبنى الرئيسي والمباني الملحقة الموجودة كل طابق على حدة.

٦- وأحاطت جمعية الصحة علماً بتقرير الأمانة الذي حدّد الخيار ١ بوصفه الخيار المفضل<sup>٢</sup>.

٧- وبحثت السلطات الاتحادية السويسرية المشروع ووافقت من حيث المبدأ على تقديم قرض من دون فوائد بمبلغ ١٤٠ مليون فرنك سويسري يُسدّد على مدى ٥٠ عاماً لتغطية نفقات تشييد المبنى الجديد المقترح. وفي شباط/ فبراير ٢٠١٤، وافقت السلطات المذكورة على الإفراج عن مبلغ ١٤ مليون فرنك سويسري كسلفة بنسبة ١٠٪ من قيمة القرض دعماً لمرحلة التخطيط المرتبطة بتشييد ذلك المبنى الجديد.

٨- وفي أيار/ مايو ٢٠١٤، نظرت جمعية الصحة في تقرير لجنة البرنامج والميزانية والإدارة المتعلق بأحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف،<sup>٣</sup> واعتمدت المقرر الإجرائي ج ص ع ٦٧ (١٢)، الذي أذنت فيه للمديرة العامة، في جملة أمور، بالشروع في مرحلة التخطيط الأولية فيما يخص الاستراتيجية المحدثة لتجديد مباني المنظمة في جنيف، بما في ذلك تنظيم مسابقة التصميم المعماري، وطلبت فيه أيضاً منها قبول القرض الأولي المقدم من الحكومة السويسرية بمبلغ ١٤ مليون فرنك سويسري رهناً بالشروط المحددة، ومواصلة تخطيط مشروع التجديد الخاص بالموقع بأكمله. وطلبت كذلك جمعية الصحة في ذلك المقرر الإجرائي من المديرة العامة أن تطرح على جمعية الصحة العالمية الثامنة والسنتين التصميم المختار للمبنى الجديد مصحوباً بعرض موجز عن مواصفات المبنى وأحدث المعلومات المالية المفصلة عن كامل استراتيجية التجديد.

٩- وفي حزيران/ يونيو ٢٠١٤ أطلقت الأمانة مسابقة عالمية بشأن التصميم المعماري للمبنى الجديد، وخضعت المقترحات الواردة في سياق تلك المسابقة والبالغ عددها ٢٥١ مقترحاً للاستعراض في تشرين الأول/

١ ترد الخيارات في الوثيقة ج ٤٢/٦٦.

٢ انظر الوثيقة ج ص ع ٦٦/٢٠١٣/ سجلات/ ٣، المحضر الموجز للجلسة الثالثة للجنة "ب" التابعة لجمعية الصحة العالمية السادسة والسنتين، الفرع ١، الصفحتان ٢١٥ و ٢١٦ (بالإنكليزية).

٣ الوثيقة ج ٦٧/٦١.

أكتوبر ٢٠١٤ من جانب لجنة تحكيم دولية ضمت في المقام الأول مهندسين معماريين جنباً إلى جنب مع ممثلين عن الدولة المضيفة والأمانة. وظل المرشحون مجهولي الهوية بالنسبة إلى لجنة التحكيم التي وقع اختيارها على ١٣ مشروعاً تستوفي على أتم وجه المواصفات المحددة وتتسم بأعلى قيمة محتملة من الناحية المعمارية. وسيوجه الآن الكاتب العدل دعوة إلى واضعي تلك المشاريع لمواصلة تطويرها، ومن ثم ستختار لجنة التحكيم في دورتها الثانية بأذار/ مارس ٢٠١٥ المشروع الفائز الموصى به بشأن تشييد المبنى الجديد، وستعرض نتائج المسابقة على جمعية الصحة العالمية الثامنة والستين.

١٠- وسوف تُعدّ في أعقاب اختيار لجنة التحكيم للمشروع الفائز وثيقة تبين تفاصيل عن مواصفات المبنى وعن التكاليف المتكبدة على نحو أدق عن تشييده ضمن حدود الميزانية. وسيشكل هذا التقدير العام للتكاليف أساس الاقتراح المقدم من خلال المجلس التنفيذي إلى جمعية الصحة العالمية التاسعة والستين لاتخاذ القرار النهائي بشأن قبول الفرض البالغة قيمته ١٤٠ مليون فرنك سويسري من السلطات السويسرية، واستهلال أعمال البناء. وسوف تُنشأ لجنة للرقابة بمجرد الاتفاق على المشروع النهائي.

١١- وستُنقّح خطط تجديد المبنى الرئيسي خلال مرحلة تخطيط المبنى الجديد وتشييده ضماناً لتحقيق ما يلي: (١) تهيئة أفضل الظروف الممكنة لعمل الموظفين في المنظمة عند بدء تنفيذ المشروع وأثناء تنفيذه ولدى الانتهاء منه، (٢) عمل جميع المباني بوصفها موقفاً واحداً مزوداً بذات المنشآت التقنية الصديقة للبيئة.

### تلبية احتياجات المنظمة في المستقبل

- ١٢- عند الانتهاء من أعمال التجديد، يجب أن يكون المرفق برمته قادراً على التكيف مع ما يلي:
- الاستجابة السريعة لحالات الطوارئ الصحية (الزيادات والتخفيضات في أعداد الموظفين)
  - اتخاذ ترتيبات عمل مرنة، من مثل العمل بدوام جزئي والعمل عن بعد
  - اتباع أساليب جديدة لعقد الاجتماعات، من قبيل عقد المؤتمرات بواسطة الفيديو
  - إدراج المستشارين والمتدربين بوصفهم جزءاً من القوة العاملة
  - تلبية احتياجات جميع الناس من الوصول إلى المرافق، بمن فيهم ذوو الاحتياجات الخاصة
  - المبادرات الرامية إلى تحسين رفاه الموظفين في العمل، مثل الأنشطة الرياضية والترفيهية
  - خطة التنقل في بلدة جنيف (تحسين استخدام وسائل النقل العام والمشارك وتقليل عدد أماكن وقوف السيارات).

١٣- وضماناً لإقامة الموقع بحجم مناسب، فقد صيغت إسقاطات بشأن إدراج التغييرات الطارئة على ممارسات عمل الأمانة وخطى التقدم المحرز في تكنولوجيا البناء. وينبغي أن تحقق تلك التغييرات كفاءة في مجال التكلفة وتولد وفورات من حيث المساحة، بيد أن الاحتياجات التشغيلية ازدادت في بعض المجالات، من مثل مركز العمليات الصحية الاستراتيجية. ويلزم أيضاً إدخال تحسينات كبيرة على تصميم المبنى تعزيزاً لسبل وصول ذوي الاحتياجات الخاصة إليه، والتي هي حالياً سبل دون المستوى المطلوب.

١٤- ويقارن الجدول أدناه المرافق المتاحة حالياً في المباني الثمانية الانتقالية والمؤقتة بالمرافق المقترح تشييدها في المبنى الجديد، ومجموع المرافق المتاحة حالياً بتلك المتوقع توفيرها عند الانتهاء من المشروع.

## الجدول: المرافق الحالية وتلك المقترح إنشاؤها لتقديم الخدمات الأساسية

تخفيض إجمالي عدد المرافق (%)	مجموع المرافق في عام ٢٠٢٥	مجموع المرافق في عام ٢٠١٣	تخفيض عدد المرافق (%)	مباني جديدة في عام *٢٠٢٠	مرافق يجري استبدالها	
١٠,٦٧	٦٣ ٢١٧	٧٠ ٧٧٢	٢٧,١٤	٢٠ ٥٧٢	٢٨ ٢٣٥	إجمالي المساحة الأرضية (بالمتر المربع)
						مجالات الخدمات الأساسية:
١٦,٢٦	١ ٧٨٦	٢ ١٣٣	٣٠,٥١	٧٩٠	١ ١٣٧	المحفوظات (بالمتر المربع)
٨,٠٠	٢٨ ٣٦١	٣٠ ٨٢٨	٢١,٢٠	٩ ١٧٢	١١ ٦٣٩	مساحات المكاتب (بالمتر المربع)
١٠,٥٧	٢ ٣٧٧	٢ ٦٥٨	٣٦,٣٦	٧٧٠	١ ٢١٠	مراكز العمل (العدد)
٤٥,٩٨-	٣ ٤٢٦	٢ ٣٤٧	١٨٥,٨٥-	١ ٦٦٠	٥٨١	مرافق عقد الاجتماعات (بالمتر المربع)
٤٠,٠٠-	٧	٥	-	٢	-	قاعات المؤتمرات (العدد)
٢٩,٤١	١٢	١٧	٣٥,٧١	٩	١٤	قاعات الاجتماعات (العدد)
٤٦,٣٧	٧٦٤	١ ٤٢٥	٥١,٥٦	٢٤٠	٤٩٦	خدمات الطباعة (بالمتر المربع)
٣٤,١٩	٥ ٧٧٢	٨ ٧٧٠	٩٠,٠٩	٣٣٠	٣ ٣٢٩	أماكن التخزين والخدمات وما إلى ذلك (بالمتر المربع)
١٥,٢١	٥ ٣٣٠	٦ ٢٨٧	٥٤,٢٦-	٢ ٠٢٢	١ ٣١١	القاعات التقنية (بالمتر المربع)
٣٩١,٣٣-	٨٥٠	١٧٣	-	٨٥٠	-	مركز العمليات الصحية الاستراتيجية (بالمتر المربع)
٤٨,٥٨	٥٨٠	١ ١٢٨	١٥,٧٣	٤٥٠	٥٣٤	سعة استيعاب الكافيتريا (العدد)
٧,٠٨	٢ ٨٦٢	٣ ٠٨٠	٩,٥٣	٢ ٠٧٠	٢ ٢٨٨	الكافيتريا (بالمتر المربع)
٣٧,٨٣	٩٨١	١ ٥٧٨	-	-	٥٩٧	الامتيازات (بالمتر المربع)

\* من الجدير بالذكر أن المرافق الحالية ليست مشغولة كلها تماماً في مرحلة الانتقال وترشيد استخدام المباني القائمة.

١٥- وستركز أعمال تشييد المبنى الجديد وتجديد المبنى الرئيسي على مفهوم المكاتب النموذجية مما يسهل إيجاد توليفة من مساحات العمل التعاوني المقترنة بفرادى المكاتب وقاعات الاجتماعات والأماكن المشتركة الأخرى. ومن المتوقع عند الانتهاء من أعمال البناء والتجديد أن تُخصَّص نسبة لا تقل عن ٢٥٪ من مساحة أرضية المكاتب لاستخدامها بوصفها مساحات عمل تعاوني لقرابة ٢٤٠٠ مركز عمل، وذلك بتخفيض نسبة الاستفادة من المساحة المتاحة حالياً بمقدار ٣٠٪.

١٦- وكان الإسقاط الأولي للمبنى الجديد بصدد تشييد ١١٠٠ مركز عمل بمعدل استهلاك منخفض للطاقة وقليلة الحاجة إلى الصيانة، غير أن هذا الإسقاط نُقِّحَ وخُفِّضَ عدد تلك المساحات إلى ٧٠٠ مركز عمل، وهو تخفيض يكمن أساسه في نظرة أعمق إلى الاحتياجات في المستقبل، وخصوصاً فيما يتعلق بممارسات عمل الأمانة.

١٧- ويساعد الموقع الخاص بمقر المنظمة الرئيسي على عقد أكثر من ٥٥٠ اجتماعاً خارجياً كل عام، بالإضافة إلى عقد العديد من الاجتماعات الداخلية فيه. ولا يشمل هذا الرقم اجتماعات جمعية الصحة وغيرها من الاجتماعات الحكومية الدولية التي تُعقد خارج الموقع. ولن تكون القاعات الأربع للمؤتمرات المزودة بمرافق الترجمة الفورية (القاعات A و B و C و D) متاحة طوال مدة التجديد، ولكن من المتوقع أن تكون قاعة المجلس التنفيذي متاحة في وقت جد قريب. لذا فإن من الضروري دمج مرافق كافية في تصميم مشروع المبنى الجديد ضماناً لاستمرارية الاضطلاع بالأنشطة والحيلولة في الوقت نفسه دون ازدواجية الجهود عند انتهاء المشروع.

١٨- وقد اقترحت الأمانة ضم مرافق الاجتماعات في مواقع قريبة من بعضها البعض، والاستعانة بمفهوم نموذجي في تشييد القاعات تحقيقاً لقدر أكبر من المرونة في نهاية المطاف. ويتسم هذا الترتيب بطابع أكثر عملية عند التعامل مع ثلاثة مبان عوضاً عن المباني العشرة القائمة حالياً.

١٩- ويجب أن تستوفي الاستراتيجية الشاملة المتطلبات الوظيفية الرئيسية للمنظمة والمتمثلة في الكفاءة في استخدام الطاقة والأداء البيئي والصيانة العالية المرادوية والأمن والسلامة من الحرائق. وستتركز العمليات في ثلاثة مبان عوضاً عن ١٠ مبان بمجمع المباني الجديد أو المجدد بالكامل الذي سيشغل مساحة أصغر بكثير. وسيُحرص على زيادة الكفاءة التشغيلية وتحقيق مردودية عالية عن طريق ما يلي:

- إقامة نظم دعم متكاملة في المبنى الجديد والمبنيين الرئيسيين المتبقين
- اعتماد وصون أحدث المعايير في إدارة المرافق
- تزويد المرافق الوظيفية الرئيسية بأحدث التكنولوجيات والمعدات (مثل قاعات الاجتماعات وقاعة مركز العمليات الصحية الاستراتيجية)
- اعتماد وصون أحدث خدمات تكنولوجيا المعلومات وتكنولوجيات صيانة المباني.

٢٠- وسيُفصي تصميم المبنى الجديد وتشييده إلى تحقيق وفورات في التكاليف، وستُحسب التكاليف المتكبدة حالياً والوفورات المتوقع تحقيقها، وستُقدَّم إلى المجلس التنفيذي في دورته الثامنة والثلاثين بعد المائة في كانون الثاني/يناير ٢٠١٦.

٢١- وسيُنظَّم تشييد المبنى الجديد على نحو يهيئ مكاناً يمكن نقل الموظفين إليه أثناء تجديد المبنى الرئيسي، وبدا تُخفَّف وطأة مخاطر الصحة والسلامة المتأصلة في أعمال البناء المضطلع بها في مبنى مشغول، ويُقلَّل الوقت المستغرق والتكاليف المتكبدة فيما يخص هذا العنصر من العمل. وستُلغى أيضاً الاستراتيجية المحدثة الحاجة إلى تجديد المباني المؤقتة التي عفا عليها الزمن وغير المرنة، والمشغولة لمدة تجاوزت عمرها المتوقع.

٢٢- وتواظب المنظمة على إجراء اتصالات منتظمة مع مؤسسات أخرى تابعة للأمم المتحدة وتتخذ من جنيف مقراً لها، وخاصة منظمة العمل الدولية والمنظمة العالمية للملكية الفكرية ومنظمة التجارة العالمية ومكتب الأمم المتحدة في جنيف، وذلك بشأن مشاريع البناء والتجديد المضطلع بها في الآونة الأخيرة وتلك الجارية. وقد فاتحت

الأمانة أيضاً مكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع لتكفل مراعاة المنظمة للعبء المستخلصة من سائر هذه المشاريع. وستوثق عرى هذا التعاون طوال مدة تنفيذ المشروع بمجرد الموافقة عليه.

### تكاليف ترميم الموقع

٢٣- تبلغ التكلفة المقدرة حالياً لتشييد المبنى الجديد بالموصفات المطروحة في دراسة الجدوى لعام ٢٠١٢ ما مقداره ١٤٠ مليون فرنك سويسري، وهو مبلغ سيؤكد خلال عام ٢٠١٥ عند اختيار التصميم النهائي للمبنى الجديد وإجراء دراسات مفصلة عنه.

٢٤- وسوف تؤثر جوانب من قبيل نظم الدعم المتكاملة (خدمات التدفئة والكهرباء وتكنولوجيا المعلومات والأمن) على تكلفة تشييد المبنى الجديد وأعمال تجديد المبنى الرئيسي على حد سواء. وستوضح الخطة النهائية للمبنى الجديد ماهية تلك الآثار على تكلفة أعمال تجديد المبنى الرئيسي، التي تشير التقديرات الحالية إلى أنها ستبلغ ١١٠ ملايين فرنك سويسري.

٢٥- وتشير التقديرات إلى أن إجمالي تكلفة المشروع الذي يستغرق ١٠ أعوام ستصل إلى ٢٥٠ مليون فرنك سويسري، يُقترح تمويل ١٤٠ مليون فرنك منها بواسطة قرض بدون فوائد من السلطات السويسرية يُسدّد على مدى ٥٠ عاماً. ومن شأن أقساط تسديد القرض أن تبدأ عند انتهاء البناء، وقد أُدرج مبلغ قدره ٢,٨ مليون فرنك سويسري في حسابات تمويل صندوق العقارات لأغراض سداد القرض سنوياً.

### الإجراء المطلوب من المجلس التنفيذي

٢٦- المجلس التنفيذي مدعو إلى أن يحيط علماً بالتقرير وأن يطلب من الأمانة تحديثه عن طريق تضمينه نتائج مسابقة التصميم المعماري لكي تنظر فيها جمعية الصحة العالمية الثامنة والستون من خلال لجنة البرنامج والميزانية والإدارة، تمهيداً لرفع تقرير تقني ومالي شامل إلى جمعية الصحة العالمية التاسعة والستين لتبنت فيه.

= = =