



## أحدث المعلومات عن صندوق البنية التحتية

### استراتيجية تجديد مباني جنيف

#### تقرير من المدير العام

##### المقدمة

١- في عام ٢٠١٦، قررت جمعية الصحة العالمية التاسعة والستون في المقرر الإجمالي جص ع٦٩(١٨)، أن تعتمد استراتيجية تجديد مباني جنيف وأن تأذن للمدير العام بقبول قرض بدون فوائد مقدم من سلطات الاتحاد السويسري، وقدره ١٤٠ مليون فرنك سويسري يُسدّد على مدى ٥٠ عاماً، لتمويل تشييد مبنى جديد في مقر المنظمة الرئيسي في جنيف. كما قررت جمعية الصحة أن توافق على استخدام صندوق العقارات<sup>١</sup> لتمويل تجديد المبنى الرئيسي (١١٠ مليون فرنك سويسري) وسداد القرض بدون فوائد على مدى ٥٠ عاماً.

٢- ويقدم هذا التقرير أحدث المعلومات عن الوضع فيما يتعلق بمشروع التشييد والتجديد، بما في ذلك تفاصيل عن التقدم المحرز قياساً على الأطر الزمنية المُبلّغ عنها سابقاً وأحدث المعلومات عن التكاليف. وقد أُعدّ استجابةً للمقرر الإجمالي جص ع٧٠(١٦) (٢٠١٧)، الذي طلبت فيه جمعية الصحة العالمية السبعون من المدير العام أن يُقدّم إلى المجلس التنفيذي تقريراً عن كلّ من تنفيذ صناديق تكنولوجيا المعلومات والعقارات المُدرجة في صندوق البنية التحتية وعن تمويل هذا الصندوق.

##### إدارة المشروع وتصريف شؤونه

٣- تجري إدارة المشروع وفقاً لمبادئ أفضل الممارسات وهيكل تصريف الشؤون الذي بُلّغت به جمعية الصحة العالمية التاسعة والستين في عام ٢٠١٦. وتتيج توليفة من الخبراء الخارجيين (يتولى تنسيقهم فريق داخلي للمشروع) ومجلس إدارة المشروع (يتألف من كبار المديرين) صنع القرارات بكفاءة والإشراف على المشروع بفعالية. ويتلقى مجلس إدارة المشروع المساعدة من لجان استشارية داخلية وخارجية مستقلة.

١ أصبح ذلك يمثل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية، بعد اعتماد المقرر الإجمالي جص ع٧٠(١٦) في عام ٢٠١٧.

٢ انظر الوثيقة ج٥٦/٦٩.

## الوضع الراهن للمشروع والتقدم المُحرز

### تشبيد المبنى الجديد

٤- على الرغم من أن جميع الأعمال المتعلقة بتشبيد المبنى الجديد المقررة حتى الآن تسير على أكمل وجه، إلا أن العديد من التطورات الجديدة (المبينة في الفقرات من ٧ إلى ٩) ستتسبب في تأخير لمدة خمسة أشهر في الموعد المحدد لانتهاج أعمال التشبيد. ومع ذلك، لم يطرأ أي تغيير على الجدول الزمني العام للمشروع لأن الأعمال الإضافية ستُنفَّذ بالتوازي مع فترة الاختبار والتشغيل المقررة، مما يتيح شغل المبنى الجديد في أيلول/سبتمبر ٢٠٢٠ كما كان متوخى في الأصل. وقد أُدرجت فترة الاختبار والتشغيل في خطة المشروع لتعكس أفضل ممارسات القطاع في مجال مشاريع البناء. وستوظف هذه الفترة لضمان التشغيل والجاهزية الكاملين لمعدات المبنى الجديد وبنية التحتية قبل أن تشغل الأمانة المبنى. وستوظف أيضاً هذه الفترة لتثبيت نظم تكنولوجيا المعلومات والنظم السمعية البصرية واختبارها وتشغيلها. إن عدم تخصيص وقت كافٍ لعمليتي الاختبار والتشغيل قد يشكل خطراً على استمرارية العمل وتقبُّل المبنى الجديد من جانب المستخدمين.

### تجديد المبنى الرئيسي

٥- بالتوازي مع تشبيد المبنى الجديد، يجري التخطيط والتحضير لتجديد المبنى الرئيسي. وللتخفيف من حدة المخاطر التي ينطوي عليها تجديد المباني القائمة، وتمشياً مع أفضل الممارسات المعمول بها في قطاع البناء في حالة مشاريع التجديد المعقدة، تعاقدت الأمانة مع متعاقد إداري في مرحلة مبكرة ليتولى تقديم المشورة والمساعدة في مرحلة التصميم التفصيلي للمشروع وتخطيطه.

٦- وينطوي الحفاظ على السلامة المعمارية للمبنى الرئيسي على عدد من التحديات المتصلة بالامتثال للمعايير الحديثة لأداء الطاقة وتلبية المتطلبات المنشودة فيما يتعلق بتخطيط المكاتب وتصميمها. وكما هو موضح أدناه، أسفرت معايير الأمن المنقحة للأمم المتحدة أيضاً عن عدد من القيود والمتطلبات الإضافية التي يجب مراعاتها في تخطيط المشروع. وتظل الأمانة على اتصال وتنسيق وثيق مع السلطات المحلية من أجل التغلب على هذه التحديات وتحديد حلول مقبولة للطرفين. ويبيّن الجدول ١ الأهداف المرحلية لمشروع التشبيد والتجديد.

### الجدول ١: الأهداف المرحلية لمشروع تشبيد وتجديد مبنى المنظمة الرئيسي

الهدف المرحلي	التاريخ المستهدف المبلغ عنه سابقاً	الوضع الراهن والتاريخ المستهدف في ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٩
تقديم الدراسات الأولية إلى الأمانة	تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٥	أنجز على النحو المقرر
تقديم الدراسات التفصيلية إلى الأمانة	كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٦	أنجز على النحو المقرر
إصدار وثائق العطاء الخاص بالتشبيد	كانون الثاني/يناير ٢٠١٧	أنجز على النحو المقرر
إجراء الأعمال التحضيرية لتشبيد المبنى الجديد	أيلول/سبتمبر ٢٠١٧	أنجز على النحو المقرر
بدء أعمال تشبيد المبنى الجديد	تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٧	أنجز على النحو المقرر
تسليم المبنى الجديد	شباط/فبراير ٢٠٢٠	تموز/يوليو ٢٠٢٠

الهدف المرحلي	التاريخ المستهدف المبلّغ عنه سابقاً	الوضع الراهن والتاريخ المستهدف في ٣١ كانون الأول/ ديسمبر ٢٠١٩
فترة اختبار المبنى الجديد وتشغيله	غير متاح	أيلول/ سبتمبر ٢٠٢٠
شغل المبنى الجديد	غير متاح	أيلول/ سبتمبر ٢٠٢٠
بدء تجديد المبنى الرئيسي	كانون الثاني/ يناير ٢٠٢١	كانون الثاني/ يناير ٢٠٢١
تسليم المبنى الرئيسي	كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٤	كانون الأول/ ديسمبر ٢٠٢٤

## التطورات الجديدة التي تؤثر على المشروع

### البنية التحتية للأمن

٧- تشارك الدولة المضيفة في مشروع كبير خاص بالبنية التحتية يهدف إلى توسيع وتمديد الطريق العام المحاذي لموقع المقر الرئيسي. وعلى الرغم من أن هذا المشروع يطرح بعض التحديات اللوجستية لمشروع تشييد المبنى الجديد، إلا أنه أسفر أيضاً عن اتفاق مع السلطات المحلية على إنشاء مدخل جديد للمركبات إلى موقع المقر الرئيسي، مما يوفر مزايًا هامة من الناحية التشغيلية، مثل إمكانية الامتثال للتوصيات المنقحة الصادرة عن إدارة السلامة والأمن التابعة للأمم المتحدة بشأن فحص المركبات والزوار. كما أن زيادة المسافة التي تفصل مباني المقر الرئيسي عن الطرق العامة (مسافة آمنة) ستتيح تجنب التأخير المحتمل للمشروع، فضلاً عن توفير التكاليف المحتملة المتصلة بالتشييد والتجديد التي ستكون ضرورية لتدعيم المبنى الجديد والمباني القائمة لضمان استيفائهم معايير الأمن المنقحة.

٨- ولضمان الامتثال التام لبروتوكولات الفحص لإدارة السلامة والأمن التابعة للأمم المتحدة وتحسين حركة المركبات داخل موقع المقر الرئيسي، سيعتبر مراجعة مخططات الطرق الداخلية وبناء مبنى أمني بالقرب من مدخل المركبات الجديد ومبنى أمني ثان عند نقطة خروج المركبات. ومن المتوقع أن تبلغ تكلفة هذه الأعمال ٤,٣ مليون فرنك سويسري، ويُقترح تمويلها من القرض الحالي بدون فوائد، ولكن دون تجاوز ميزانية ١٤٠ مليون فرنك سويسري المعتمدة.

٩- ولأسباب طبوغرافية وعملية، من المقرر أن تُركّب وصلات الصرف الصحي للمبنى الجديد في نفس المكان الذي سيُنشأ فيه مدخل المركبات الجديد والمبنى الأمني المحاذي. ومن المتوقع أن تتسبب هذه الأعمال الإضافية في تأخير موعد الانتهاء من تشييد المبنى الجديد بخمسة أشهر، أي حتى شهر تموز/ يوليو ٢٠٢٠ بدلاً من الموعد الأصلي المستهدف والمتمثل في شهر شباط/ فبراير ٢٠٢٠. ومع ذلك، يظل الموعد المتوقع لشغل المبنى الجديد كما هو (أيلول/ سبتمبر ٢٠٢٠).

### البنية التحتية لنظام التدفئة والتبريد المستدام بيئياً

١٠- سيتم توصيل موقع المنظمة الجاري تجديده بنظام تدفئة وتبريد مستدام بيئياً بشكل كلي يُعرف باسم "GeniLac". وستنبت السلطات المحلية البنية التحتية اللازمة لتوصيل موقع المقر الرئيسي بشبكة التوزيع في إطار أعمال البنية التحتية الكبرى الرامية إلى توسيع وتمديد الطريق العام المحاذي لموقع المقر الرئيسي.

١١- وتشير الدراسات التي أجرتها السلطات المحلية، بمشاركة المهندسين والمهندسين المعماريين المعنيين بالمشروع، إلى أن المعدات اللازمة لإتاحة استخدام نظام التدفئة والتبريد المحلي في موقع المقر الرئيسي لا يمكن تركيبها في المبنى الرئيسي، كما كان متصوراً في الأصل. واستناداً إلى الخطة الحالية، ستوضع المعدات في المكان الذي توجد فيه حالياً الصهاريج العتيقة التي يُخزّن فيها زيت التدفئة، وهو ما من شأنه أن يتيح تبسيط عملية تركيب المعدات وإهلاك تكاليف إزالة صهاريج تخزين الزيت فضلاً عن إزالة التلوث عن التربة. ومن المتوقع أن يكلف إنشاء هذا المرفق ٥,٥ مليون فرنك سويسري، ويُقترح تمويله من القرض الحالي المقدم من الدولة المضيفة.

١٢- ويعد هذا المشروع الإضافي ضرورياً ويجب إكماله قبل البدء في أعمال تجديد المبنى الرئيسي (في كانون الثاني/يناير ٢٠٢١).

## الوضع المالي لاستراتيجية تجديد مباني جنيف

### استراتيجية التمويل

١٣- وقّع القرض بدون فوائد المقدم من السلطات الاتحادية السويسرية لبناء المبنى الجديد في حزيران/يونيو ٢٠١٧ وسيُسدّد من عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية. كما سيُمَوّل تجديد المبنى الرئيسي بنفس الطريقة.

### تمويل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية

١٤- يُموّل عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية عن طريق آلية التمويل المستدام التي أنشئت بموجب القرار ج ص ٦٣-٧ (٢٠١٠) والمقرر الإجرائي ج ص ٦٩٤ (١٨) (٢٠١٦). وتضمن آلية التمويل المستدام تخصيص مبلغ ٢٥ مليون دولار أمريكي في كل ثنائية لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية، وألا يُطلب من الدول الأعضاء تقديم اشتراكات مقدرة إضافية لتمويل استراتيجية تجديد مباني جنيف.

### عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية: الرصيد الحالي والدخل والنفقات

١٥- في ٣٠ أيلول/سبتمبر ٢٠١٩، كان الرصيد التراكمي لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية (انظر الجدول ٢) يتماشى مع التوقعات السابقة ويسير على المسار الصحيح لتمويل تكاليف تجديد المبنى الرئيسي المتوقعة وسداد الخصوم الخاصة بالقروض وإصلاح وصيانة مباني المقر الرئيسي الأخرى.

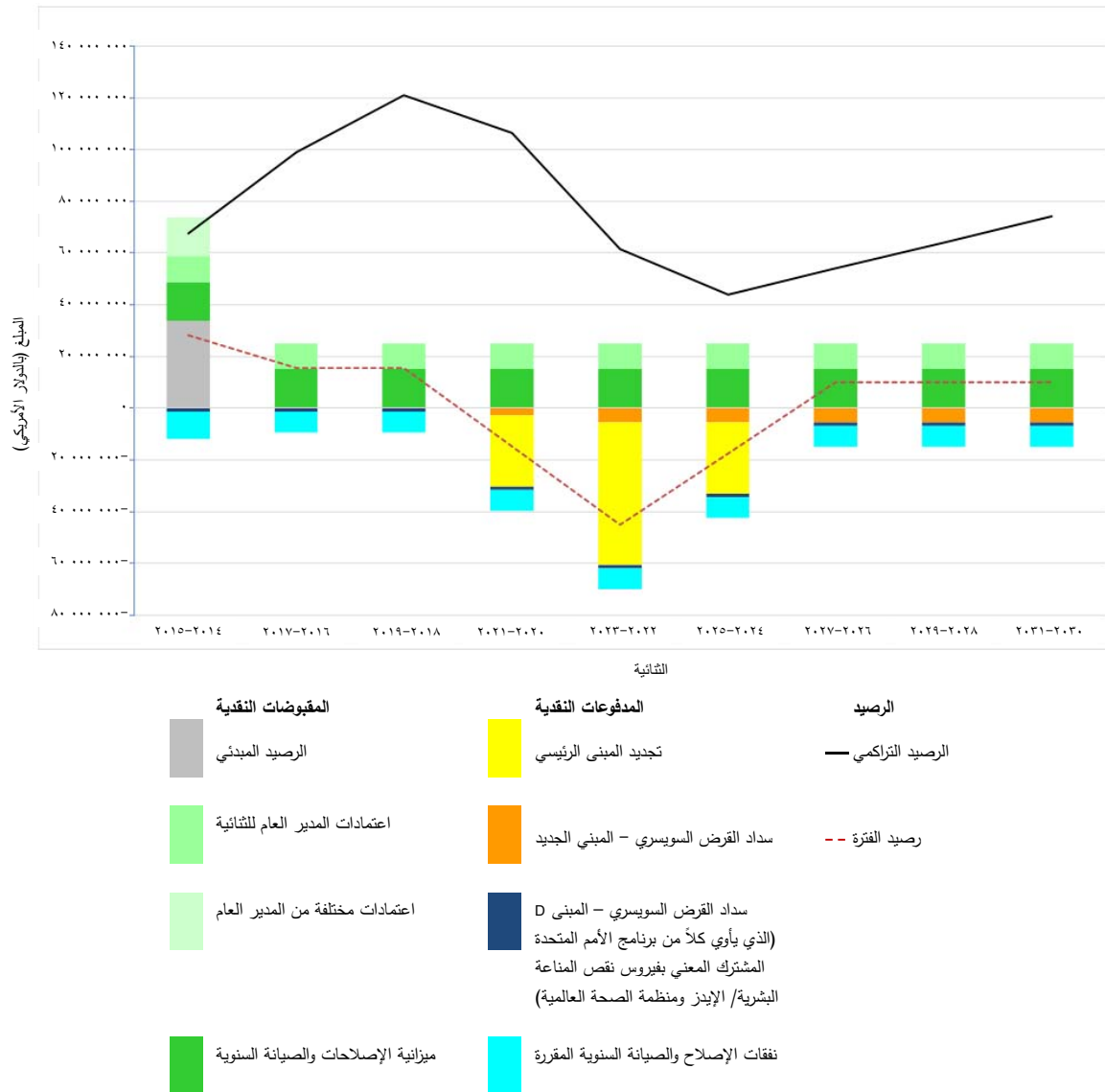
الجدول ٢: الوضع الراهن لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية (بالدولار الأمريكي)

المبلغ	الرصيد والدخل والنفقات
١١١ ٤٦٤ ٩٨٥	الرصيد التراكمي في ١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٩
٢٢ ٩٨٧ ٥١٠	الدخل <sup>أ</sup>
(١٣ ٣٩١ ٣٦٤)	النفقات <sup>أ</sup>
١٢١ ٠٦١ ١٣١	الرصيد التراكمي في ٣٠ أيلول/سبتمبر ٢٠١٩

<sup>أ</sup> في ٣٠ أيلول/سبتمبر ٢٠١٩.

١٦- من المتوقع أن يظل الرصيد التراكمي لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية إيجابياً طوال فترة تشييد المبنى الجديد وتجديد المبنى الرئيسي، كما أنه من المتوقع أن يزداد عقب الانتهاء من تجديد موقع المقر الرئيسي (انظر الشكل). وما جعل هذا الرصيد الإيجابي ممكناً هو القرض المقدم من السلطات الاتحادية السويسرية لتشييد المبنى الجديد، واستمرار آلية التمويل المستدام لعنصر العقارات في صندوق البنية التحتية، فضلاً عن تواصل الإدارة الحكيمة لهذا الصندوق.

الشكل: عنصر العقارات في صندوق البنية التحتية: توقعات الدخل والنفقات (بالدولار الأمريكي)



١٧- على الرغم من أن بيع المباني L1 وL2 وM لا يزال يشكل الهدف الطويل الأجل للأمانة بعد اكتمال تجديد المبنى الرئيسي، إلا أن تمويل استراتيجية العقارات لا يعتمد على الدخل المتوقع من بيع المباني L1 وL2 وM وقطعة الأرض التي بُنيت عليها (القطعة ٤٠٦) مستقبلاً.

## تكاليف تشييد المبني الجديد

١٨- لا تزال تكاليف تشييد المبني الجديد تتماشى مع التقديرات السابقة المقدمة للدول الأعضاء. وقد كانت الأرقام السابقة مستندة إلى تفسير استشاري لمواصفات المهندس المعماري ورسوماته. وتبين الأرقام المحدثة الواردة في الجدول ٣ الالتزامات التعاقدية التي تعقب عملية طرح العطاءات التنافسية واختيار مقاول عام ليتولى الاضطلاع بأعمال تشييد المبني الجديد.

### الجدول ٣: تكاليف استراتيجية تجديد مباني جنيف (بالفرنكات السويسرية)

مرحلة المشروع	الميزانية المعتمدة <sup>أ</sup>	جميع العقود الممنوحة حتى ٣٠ أيلول/سبتمبر ٢٠١٩	العقود التي لم تُمنح بعد	إجمالي النفقات المتوقعة	المبلغ المخصص للطوارئ <sup>ب</sup>
تشيد المبني الجديد	١٣٩ ٩٥١ ٨٩١	١٢٠ ٤٥٩ ٢٣٠	٩ ٨١٦ ٠٠٤	١٣٠ ٢٧٥ ٢٣٤	٩ ٦٧٦ ٦٥٧
تجديد المبني الرئيسي	١٠٩ ٥٤٥ ٠٠٠	١٤ ٢٠٦ ٩٩٠	٩٠ ٥٧٣ ٠١٠	١٠٤ ٧٨٠ ٠٠٠	٤ ٧٦٥ ٠٠٠
<b>المجموع</b>	<b>٢٤٩ ٤٩٦ ٨٩١</b>	<b>١٣٤ ٦٦٦ ٢٢٠</b>	<b>١٠٠ ٣٨٩ ٠١٤</b>	<b>٢٣٥ ٠٥٥ ٢٣٤</b>	<b>١٤ ٤٤١ ٦٥٧</b>

<sup>أ</sup> انظر المقرر الإجرائي ج ص ع ٦٩ (١٨).

<sup>ب</sup> الميزانية المعتمدة ناقص إجمالي النفقات المتوقعة.

١٩- لإدارة المخاطر المتصلة بتصاعد التكاليف، اتفق على عقد مضمون محدد السعر مع المقاول العام لبناء المبني الجديد. ويمثل إجمالي النفقات المتوقعة البالغة ١٣٠ ٢٧٥ ٢٣٤ فرنكاً سويسرياً تكاليف البناء المتوقعة للمبني الجديد، بما في ذلك ٩ ٨١٦ ٠٠٤ فرنكات سويسرية للمبنيين الأمنيين الجديدين والأعمال المرتبطة بهما، فضلاً عن المرفق الجديد الذي سيأوي معدات النظام المحلي للتدفئة والتبريد. ويحتفظ بمبلغ مخصص للطوارئ قدره ٩ ٦٧٦ ٦٥٧ فرنكاً سويسرياً على سبيل الاحتياط، ضمن الميزانية المعتمدة البالغة ١٣٩ ٩٥١ ٨٩١ فرنكاً سويسرياً، لتمويل أي أعمال غير متوقعة.

## تجديد المبني الرئيسي

٢٠- أعدت الدراسات الأولية وتقديرات التكاليف لمشروع تجديد المبني الرئيسي في عام ٢٠١٤، وكانت مستندة إلى خطة تتضمن ما يلي: تغيير البنية التحتية التقنية للمبني لتتماشى مع المعايير البيئية الحالية؛ وإزالة المواد المحتوية على الأسبستوس؛ وتحسين الأداء الحراري لواجهات المبني وسقفه.

٢١- وتُجرى حالياً دراسات للتحقق من صحة التكاليف المقدرة لتجديد المبني الرئيسي. وقد شرع منذ نيسان/أبريل ٢٠١٩ في عملية ترمي إلى تحديد متعاقد إداري ليتولى تنسيق أعمال التشييد وضمان اكتمالها. وقُدمت التصاميم التفصيلية اللازمة لاستخراج تصريح البناء في تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٩. وستستخدم نتائج هاتين العمليتين في وضع تقديرات محدثة للتكلفة، والتي سنُبلغ بها الدول الأعضاء مع تقدّم المشروع، علماً أن تكاليف التجديد المقدرة لم تتغير منذ بداية المشروع.

## إدارة التكاليف والمخاطر

٢٢- إذ تدرك الأمانة أن جميع مشاريع التشييد تتطوي على مستوى عالٍ من المخاطر المتأصلة، فقد استعانت بخدمات مديريين محترفين لإدارة تكاليف ومخاطر التشييد بهدف تحديد مخاطر المشروع وتقييم حجمها والمساعدة على إدارة عملية تخفيف وتنسيق المخاطر وتقبلها.

٢٣- وقد أنشئ سجل خاص بمخاطر المشروع لبيان تطور المخاطر بالنسبة إلى تقدم المشروع. ويجري استعراض سجل المخاطر وتحديثه بانتظام في إطار عملية إدارة المشروع، بمساهمة المهندسين والمهندسين المعماريين ومديري المشروع والمقاولين. كما يجري تقييم المخاطر من حيث أثرها واحتمالات حدوثها، وتُصنّف وفقاً لذلك. ويشكل سجل المخاطر بنداً من البنود الدائمة في جدول أعمال جميع اجتماعات مجلس إدارة المشروع، تُستعرض فيه المخاطر المحددة، والأثر المُقاس كماً، وتدابير التخفيف المقترحة. ويُعد تخفيف المخاطر محركاً أساسياً لأي قرار من القرارات التي ينظر فيها مجلس إدارة المشروع ويعتمدها.

٢٤- وتواصل الأمانة تركيزها على مراقبة التكاليف، فيما يتعلق بالتكاليف الرأسمالية لأعمال التشييد والتكاليف الطويلة الأجل على مدار العمر الافتراضي للمباني. وقد كُفّ المهندسون والمهندسون المعماريون بإعداد تصاميم بسيطة وقليلة الحاجة إلى الصيانة ومتينة، تُقلل من التكاليف التشغيلية للمنظمة في المستقبل. وستتيح استراتيجيات مثل النظام المحلي للتدفئة والتبريد (كبدل للمراجل وأجهزة التبريد القائمة في الموقع) تحقيق وفورات في الطاقة والحد من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون وتجنب الحاجة إلى القيام بعمليات إصلاح وتجديد في المستقبل، وبالتالي تخفيض تكاليف الصيانة على الأجل الطويل.

٢٥- ويستعرض فريق المشروع التكاليف على أساس أسبوعي بتوجيه من المديرين المتخصصين في إدارة تكاليف البناء. ويتولى العديد من أفرقة التصميم والمقاولين وضع خطط التشييد ومواصفاته والتي تُستق بهدف ضمان الامتثال الصارم لمواصفات العقد وتخفيف آثار التغييرات الطارئة على التصميم عن غير قصد والمطالبات المتعلقة بالتكاليف الإضافية الواردة من المتعاقدين من الباطن.

## الإجراء المطلوب من المجلس التنفيذي

٢٦- المجلس مدعو إلى الإحاطة علماً بهذا التقرير والنظر في مشروع المقرر الإجرائي التالي:

إن المجلس التنفيذي، بعد أن نظر في تقرير المدير العام عن استراتيجية تجديد مباني جنيف<sup>١</sup>، قرر أن يوصي جمعية الصحة العالمية الثالثة والسبعين باعتماد المقرر الإجرائي التالي:

إن جمعية الصحة العالمية الثالثة والسبعين، بعد أن نظرت في التقرير المقدم عن أحدث المعلومات بشأن استراتيجية تجديد مباني جنيف، قررت ما يلي:

الفقرة (١) من المنطوق أن تُعرب مجدداً عن تقديرها للاتحاد السويسري ولجمهورية وكانتون جنيف، لحسن الضيافة التي يظهرونها على الدوام؛

الفقرة (٢) من المنطوق أن تأذن للمدير العام بالمُضَى قُدماً في تشييد مبنيين أمنيين ومرفق جديد لإيواء معدات النظام المحلي للتدفئة والتبريد في مقر المنظمة الرئيسي في جنيف، على ألا تتجاوز تكاليف كلا المشروعين الميزانية المعتمدة مسبقاً لاستراتيجية تجديد مباني جنيف؛

الفقرة (٣) من المنطوق أن تؤكد مجدداً على أنه في حال زيادة التكلفة الإجمالية المحتملة لتجديد مباني جنيف بأكثر من ١٠٪ من الميزانية المعتمدة مسبقاً، فسيُطلب مجدداً إذن جمعية الصحة؛

الفقرة (٤) من المنطوق أن تطلب من المدير العام أن يواصل تقديم تقرير على فترات لا تزيد على سنتين إلى المجلس التنفيذي وجمعية الصحة بشأن التقدم المحرز في تنفيذ استراتيجية تجديد مباني جنيف وتكاليف التشييد ذات الصلة إلى غاية اكتمال المشروع.

= = =