

العقارات: أحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف

تقرير من المديرية العامة

١- أحاط المجلس التنفيذي في دورته السادسة والثلاثين بعد المائة علماً بنسخة سابقة من هذا التقرير،^١ تم تحديثها والتوسع فيها، بما في ذلك نتائج مسابقة التصميم المعماري.

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

٣- ويضم مقر المنظمة الرئيسي بجنيف ١٠٠ ٠٠٠ متر مربع من مساحات المكاتب الموزعة على ١٠ مبان 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.

٤- ومنذ أن بُوشر العمل بمقر المنظمة الرئيسي في عام ١٩٦٦، جرى إنشاء تسعة مبان إضافية صُممت 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 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 التصميم، وهو يشكل إلى جانب المبنى الرئيسي الهيكلين المشيّدين حصراً في الموقع على نحو يستوفي معايير البناء الحديثة.

٥- وكانت الأمانة قد أعدت 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، وذلك بالتشاور مع السلطات الاتحادية السويسرية و كانتون جنيف. وفي عام ٢٠١٢ أجرت لجنة توجيهية مؤلفة من ممثلين عن المنظمة والسلطات السويسرية تقييماً للخيارات المقترحة وأجازتها.

١ انظر المحضر الموجز للمجلس التنفيذي في دورته السادسة والثلاثين بعد المائة، الجلسة الرابعة عشرة، الفرع ٤.

٦- وفي أيار/ مايو ٢٠١٣، بحثت جمعية الصحة أربعة خيارات^١ شكلت أساس وضع استراتيجية عالية المردودية وفعالة على المدى الطويل بشأن تجديد المباني المشيدة 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.

٧- ولدى الإحاطة علماً بتقرير الأمانة حذت جمعية الصحة العالمية الخيار ١،^٢ الذي من شأنه أن يوفر موقعاً مناسباً للغرض المنشود ويتسم بالمردودية من حيث الأداء الخاص بالطاقة وإدارة العمليات، بما في ذلك الإصلاح والصيانة.

٨- ولضمان أن يكون الموقع مناسباً في الحجم تم إعداد تقديرات لإدراج التغييرات في طريقة عمل الأمانة والتطورات التقنية ضمن أنظمة المباني. وستحقق هذه التغييرات المردودية، ولكن ستكون لها آثار على الحيز. فمتطلبات التشغيل المقترحة زادت الحيز في بعض الأماكن، مثل مركز جونغ ووك لي للعمليات الصحية الاستراتيجية. ويلزم أيضاً إدخال تحسينات كبيرة من أجل تحسين سبل تنقل ذوي الاحتياجات الخاصة، وهي سبل دون المستوى حالياً.

٩- وبحثت السلطات الاتحادية السويسرية الاستراتيجية 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 صرف مبلغ ١٤ مليون فرنك سويسري كسلفة بنسبة ١٠٪ من قيمة القرض دعماً لمرحلة التخطيط المرتبطة بتشييد ذاك المبنى الجديد.

١ ترد الخيارات في الوثيقة ج ٦٦/٤٢.

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

١٠- وفي أيار/ مايو ٢٠١٤، نظرت جمعية الصحة في تقرير لجنة البرنامج والميزانية والإدارة المتعلق بأحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف^١، واعتمدت المقرر الإجمالي 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 ذاك المقرر الإجمالي من المديرة العامة أن تطرح على جمعية الصحة العالمية الثامنة والستين التصميم المختار للمبنى الجديد مصحوباً بعرض موجز عن مواصفات المبنى وأحدث المعلومات المالية المفصلة عن كامل استراتيجية التجديد.

١١- نُظمت مسابقة للتصميم المعماري، بالتعاون مع المؤسسة العقارية للمنظمات الدولية، من أجل اختيار تصميم للمبنى الجديد. وعُرفت المسابقة نطاق التصميم بأنه توسعة لمقر المنظمة الرئيسي تنطوي على استخدام الطاقة بكفاءة وعلى تكلفة صيانة منخفضة، وتجهز ما لا يقل عن ٧٧٠ مكان عمل في مساحة أرضية إجمالية تتراوح بين ٢٢ ٠٠٠ و ٢٥ ٠٠٠ متر مربع، بالإضافة إلى موقف سيارات تحت الأرض، مع توخي حيز كافٍ لما يلي: مساحة وحدات نموذجية لاستضافة المؤتمرات والاجتماعات بسعة ٦٥٠ مشاركاً، ومساحة للاستقبال/ للعروض، وإنشاءات تقنية تدعم نظم تشغيل المجمع، ومساحة كافية في مركز العمليات الصحية الاستراتيجية لاستيعاب أماكن ومكاتب العمل التعاوني.

١٢- وكانت المسابقة بمثابة إجراء مفتوح لا يكشف عن الهوية وتم على مرحلتين طبقاً لإجراءات منح العقود الخاصة بخدمات الهندسة المعمارية التي حددتها الجمعية السويسرية للمهندسين والمهندسين المعماريين. ومن بين أكثر من ٢٥٠ ملفاً مقدماً دعي ١٣ مرشحاً إلى المشاركة وتطوير أفكارهم أكثر فأكثر في جولة ثانية. وفي آذار/ مارس ٢٠١٥ اختارت لجنة التحكيم أنسب مشروع وهو المشروع الذي قدمه مكتب المهندسين المعماريين "Berrel Berrel Kräutler AG" القائم في مدينة زيوريخ.

١٣- ويتألف المشروع المختار من برج مربع للمكاتب من تسعة طوابق يضم ساحة مفتوحة ويتيح وصول قدر كبير من ضوء النهار الطبيعي إلى كل الأماكن. وتمثل مواد البناء المختارة لأعلى المعايير السويسرية للأداء الخاص بالطاقة (المعيار Minergie-P).

١٤- وسيتم وصل البرج بالمبنى الرئيسي، وسيضم نحو ٨٠٠٠ متر مربع من المرافق التقنية ومرافق الدعم، بما في ذلك مطعم. وسيوضع مركز العمليات الصحية الاستراتيجية في موقع استراتيجي عند الوصلة بين المبنيين. وسيكون الوصول سهلاً إلى المرافق الخاصة بالاجتماعات في المستويات السفلى من المبنى.

١٥- وخلال الشهور القليلة القادمة، وبالتعاون مع المهندسين المعماريين الفائزين، سيحدد فريق المشروع بصورة أدق الموقع والمكان المضبوطين للمرافق، وسيقوم ببلورة التكاليف. وسيتم هذا العمل أيضاً بالتعاون الوثيق مع المهندسين المتعاقد معهم على أعمال التجديد بغية تقدير الآثار المترتبة بالنسبة إلى ترميم المبنى الرئيسي.

١٦- ويقارن الجدول بين المرافق الحالية المتاحة في المباني المؤقتة القائمة وبين المرافق المتوقع أن تتاح في نهاية المشروع.

١ انظر الوثيقة ج ٦٧/٦١ والمحضر الموجز للجلسة الثانية للجنة "ب" لجمعية الصحة العالمية السابعة والستين، الفرع ٥، الوثيقة ج ص ع ٦٧/٢٠١٤/ سجلات/٣، الصفحتان ٢٥٦ و ٢٥٧ (بالإنكليزية).

الجدول: المرافق الحالية والمرافق المقترحة للخدمات الأساسية (المساحة بالمتري المربع)

الوضع المقدر	المتطلبات الدنيا المبنى الجديد	أعمال الهدم المتبقية بعد هدم المباني المؤقتة	الوضع الراهن	
٢٧ ٢٨٦	٨ ٦٢٠	١٨ ٦٦٦	٢٩ ٠٨٠	المكاتب
٦ ٠٣٩	٢ ٥٢٠	٣ ٥١٩	٤ ٥٩٢	قاعات المؤتمرات والاجتماعات
١ ٧٨٦	٧٩٠	٩٩٦	٢ ٥٨٩	المحفوظات
٤ ٥٢١	٣٤٠	٤ ١٨١	٦ ٦١٦	خدمات الطباعة/ لوازم العمل المكتبي
٣ ٨٥٩	٢ ٠٧٠	١ ٧٨٩	٤ ٨١٢	الامتيازات/ المطعم
٤ ١١٩	٥٠٠	٣ ٦١٩	٣ ٧٦٤	الحيز المشترك
٢ ٠٣٢	٨٥٠	١ ١٨٢	١ ٢٩٩	الأجهزة الرئيسية/ مركز العمليات الصحية الاستراتيجية

١٧- وقد اقترحت الأمانة ضم مرافق الاجتماعات في مواقع قريبة من بعضها البعض، وتطبيق مفهوم الوحدات النموذجية في تشييد القاعات، ومن ثم تحقيق قدر أكبر من المرونة. ويتسم هذا الترتيب بطابع أكثر عملية عند التعامل مع ثلاثة مبانٍ بدلاً من المباني العشرة، ولكنه يسفر عن وجود حيز جماعي خارج قاعات الاجتماعات يُعتبر حيزاً متعدد الاستخدامات.

١٨- وسيزود المبنى الجديد وإكمال أعمال تجديد المبنى الرئيسي المنظمة بمتطلباتها الرئيسية لكفاءة استخدام الطاقة، والأداء الخاص بالبيئة، والصيانة العالية المردود، والأمن والسلامة من الحرائق. وسيوجد نظام التشغيل، الذي يدعم ثلاثة مبانٍ بدلاً من ١٠ مبانٍ، في مكان مجدد جزئياً أو كلياً يتطلب مساحة أصغر بكثير.

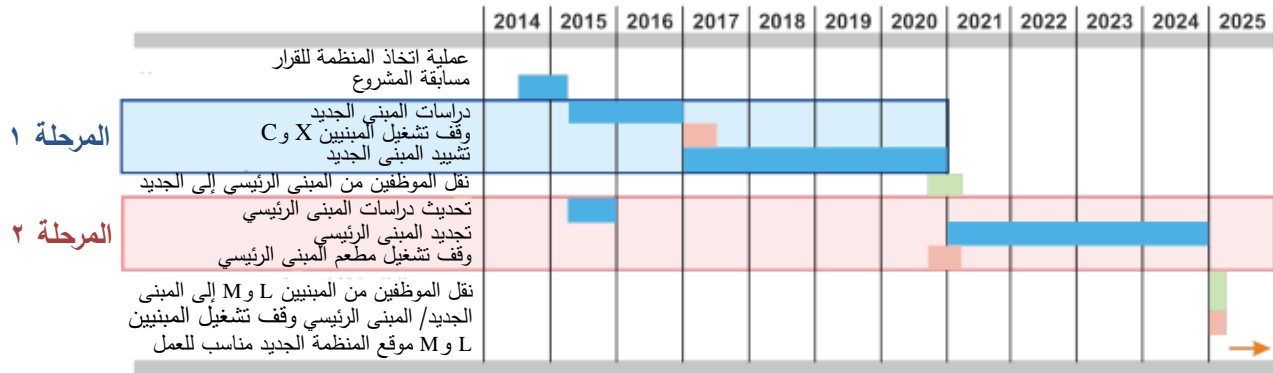
١٩- وسييسر التصميم المختار نظم دعم متوائمة ومتكاملة، واعتماد وصون أحدث المعايير لإدارة المرافق (بما في ذلك نمذجة المعلومات الخاصة بالمباني)، وتحديث وظائف رئيسية (تشمل تزويد مركز العمليات الصحية الاستراتيجية بأحدث التكنولوجيات والمعدات)، وكذلك تحديث قاعات الاجتماعات ومرافق المؤتمرات الفيديوية.

٢٠- وسيتم حساب وفورات التكاليف المقدرة من تشييد المبنى الجديد والاندماج مع المبنى الرئيسي، وستقدّم إلى المجلس التنفيذي في دورته الثامنة والثلاثين بعد المائة في كانون الثاني/يناير ٢٠١٦. ومن المقدر بالفعل أن استهلاك الطاقة يمكن أن يخفّض بنسبة ٧٠٪.

٢١- وسيتم تنفيذ استراتيجية التجديد على مرحلتين (انظر الشكل ١ للاطلاع على الإطار الزمني). المرحلة ١: ستُنظّم عملية تشييد المبنى الجديد بحيث تتيح المساحة التي يمكن نقل الموظفين إليها قبل المرحلة ٢، أي مرحلة تجديد المبنى الرئيسي. وسيحد هذا الترتيب من المخاطر المتأصلة فيما يتعلق بالصحة والسلامة في أعمال البناء التي تتم في مبنى مشغول، كما ستقلل مدة وتكلفة أعمال التجديد، وستضمن استمرارية الأعمال. وهذا النهج الاستراتيجي يقلل إلى أدنى حد أيضاً من الحاجة إلى تجديد المباني المتقادمة غير المرنة لأنه سيتم هدمها.

الشكل ١ - الإطار الزمني لتنفيذ استراتيجية التجديد

الإطار الزمني



تكاليف استراتيجية التجديد

المرحلة ١

٢٢- قُدرت تكاليف تشييد المبنى الجديد بمبلغ ١٤٠ مليون فرنك سويسري، بناءً على حساب التكاليف الأولي الذي أجرته في عام ٢٠١٣ شركة المهندسين المعماريين. وُضع هذا التقدير كمبدأ توجيهي لكل المشاريع التي قُدمت في المسابقة المعمارية، ويرى فريق المشروع والمهندسين المعماريين للمشروع الفائز لأن سعر البناء الفعلي سيكون في حدود الميزانية.

المرحلة ٢

٢٣- قدرت شركة المهندسين المعماريين تكلفة التجديد الكامل للمبنى الرئيسي القائم بمبلغ ١١٠ ملايين فرنك سويسري. وروعي في هذا المبلغ استبدال نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء بالكامل والوصول به إلى المستوى الأمثل، وتجديد وتعزيز الأداء الخاص بالطاقة لجدران المباني، واستبدال الأسلاك الكهربائية ومواسير الصرف. وسيُحسب مقدار هذه التكاليف مع دراسات المبنى الجديد بغية تلافي مواطن العجز والازدواجية.

٢٤- وتُدر التكاليف الإجمالية للإنشاء والتطوير بمبلغ ٢٥٠ مليون فرنك سويسري (انظر الشكل ٢). وبالنظر إلى المرحلة المبكرة من المشروع فإن الميزانية لاتزال عرضة لطوارئ نسبتهما +/ - ١٥٪.

هيكل التمويل المقترح

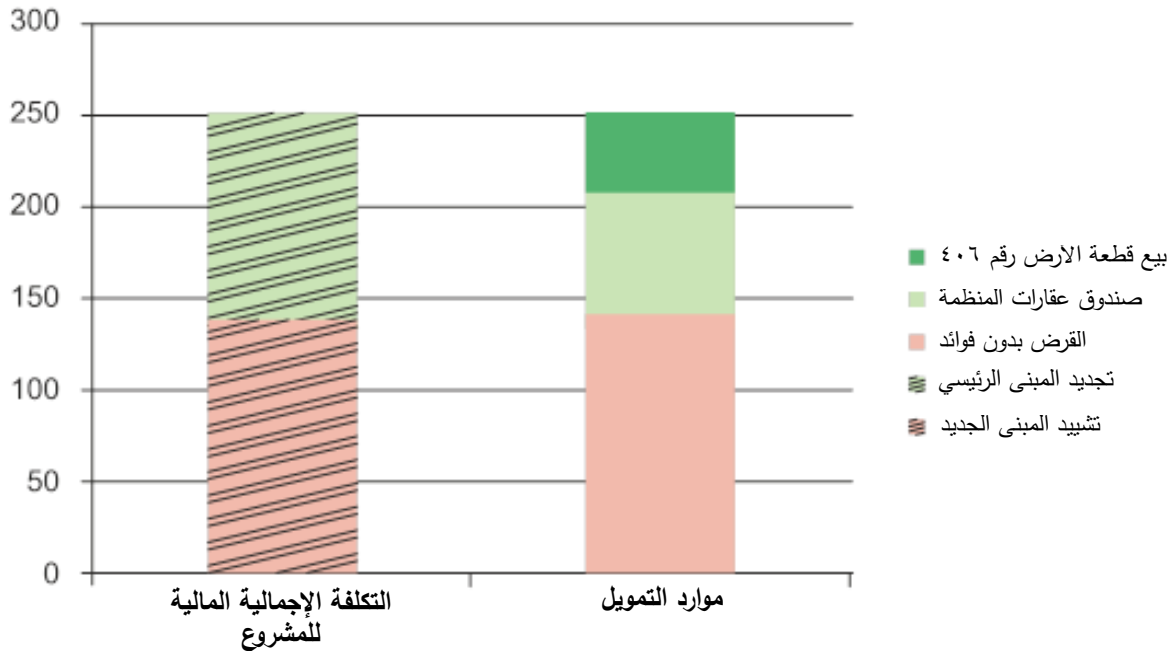
٢٥- ستموّل المرحلة ١ بالكامل من خلال قرض بدون فوائد مقدم من الدولة المضيفة (الشكل ٢). وقد اتفق من حيث المبدأ حالياً على القرض بمبلغ ١٤٠ مليون، وسوف يسدد على دفعات متساوية على مدى ٥٠ عاماً. وسيحدد مبلغ القرض الفعلي طبقاً لميزانية البناء الفعلية. وستحدد التكاليف الأذق المتعلقة بتشبيد المبنى الجديد خلال الشهور القليلة القادمة، مع تنفيذ المشروع المختار وستدرج هذه الأرقام في التقرير الذي سيقدم إلى جمعية الصحة كي تتخذ قراراً نهائياً في عام ٢٠١٦.

٢٦- المرحلة ٢، سيمول تجديد المبنى الرئيسي القائم من صندوق العقارات، وذلك من خلال آلية التمويل المستدام التي أنشئت بمقتضى القرار ج ص ع ٦٣-٧ في عام ٢٠١٠ عن طريق تخصيص ما يلي:

- مبلغ ١٠ ملايين دولار أمريكي يتيح المدير العام في نهاية كل فترة ميزانية من الدخل غير المقدر المتأتي من الدول الأعضاء؛
- مبلغ ١٥ مليون دولار أمريكي لكل فترة ميزانية، يقابل عنصر الرسوم المقتطعة من نفقات المناصب المشغولة لصندوق العقارات.

الشكل ٢ - ملخص تكلفة وتمويل الإنشاء والتطوير

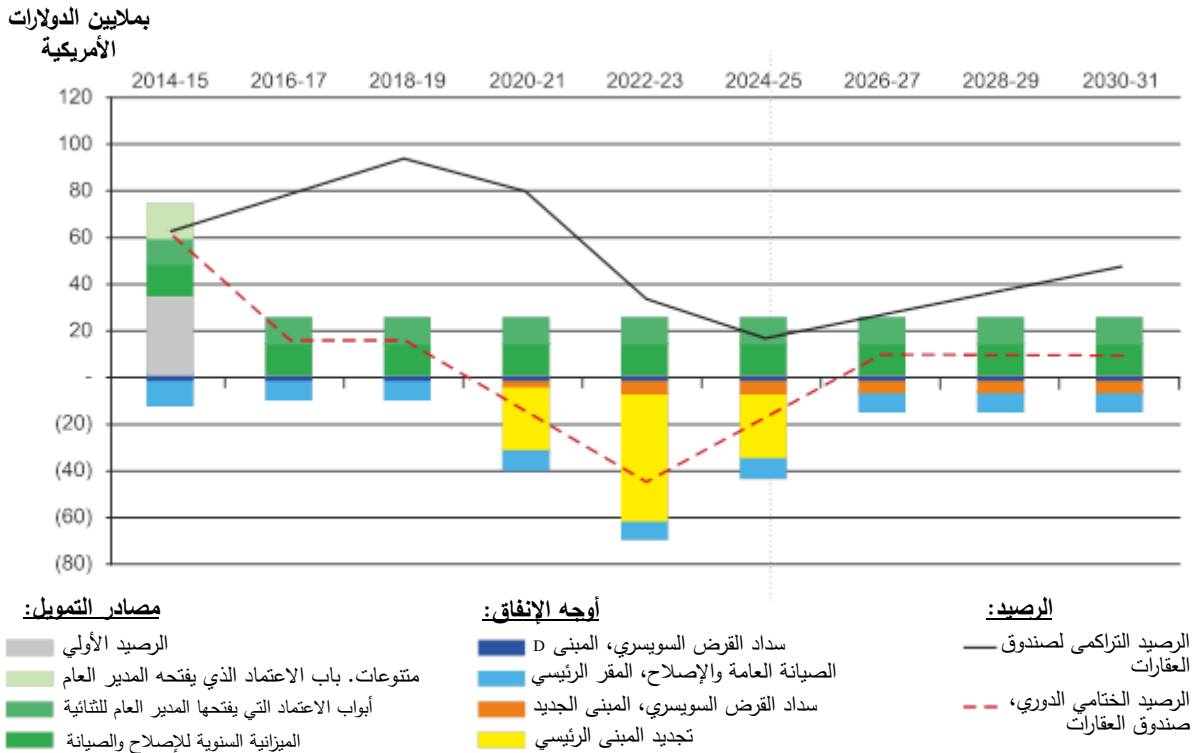
بملايين الدولارات الأمريكية



٢٧- وسوف يمول صندوق العقارات التكلفة الإجمالية لتجديد المبنى الرئيسي، رهناً ببيع الأرض (القطعة رقم ٤٠٦) عند اكتمال المشروع (المبلغ مقدر بـ ٤٣ مليون فرنك سويسري، انظر الشكل ٢). ويبين الشكل ٣ أن آلية التمويل ستظل تتيح استخدام مبلغ وقدره ٨ ملايين دولار أمريكي كل ثنائية من الميزانية البرمجية من أجل إصلاح وصيانة جميع العقارات التي تملكها المنظمة، إلى جانب تمويل أعمال التجديد الرئيسية في جنيف.

٢٨- وبعد عام ٢٠٢٥ ستلزم إعادة تقدير تمويل صندوق العقارات، مع مراعاة القيمة المعدلة المؤمن عليها لممتلكات المنظمة، واحتياجات المكاتب الأخرى من المشاريع في إطار المخطط العام لتجديد المباني.

الشكل ٣- الآلية الخاصة بتمويل تجديد مباني جنيف، ٢٠١٤-٢٠٣١



تصريف الشؤون

٢٩- لضمان الاستفادة القصوى من التجربة ذات الصلة لكيانات الأمم المتحدة التي توجد مقراتها في جنيف، وخصوصاً منظمة العمل الدولية والمنظمة العالمية للملكية الفكرية ومنظمة التجارة العالمية ومكتب الأمم المتحدة في جنيف، تواصل الأمانة العمل عن كثب مع فرق المشروع وتشارك في الاجتماعات التي تُعقد بانتظام بشأن مشاريع البناء والتجديد الحديثة والجارية. وسيتم تعزيز هذا التعاون طيلة مدة المشروع.

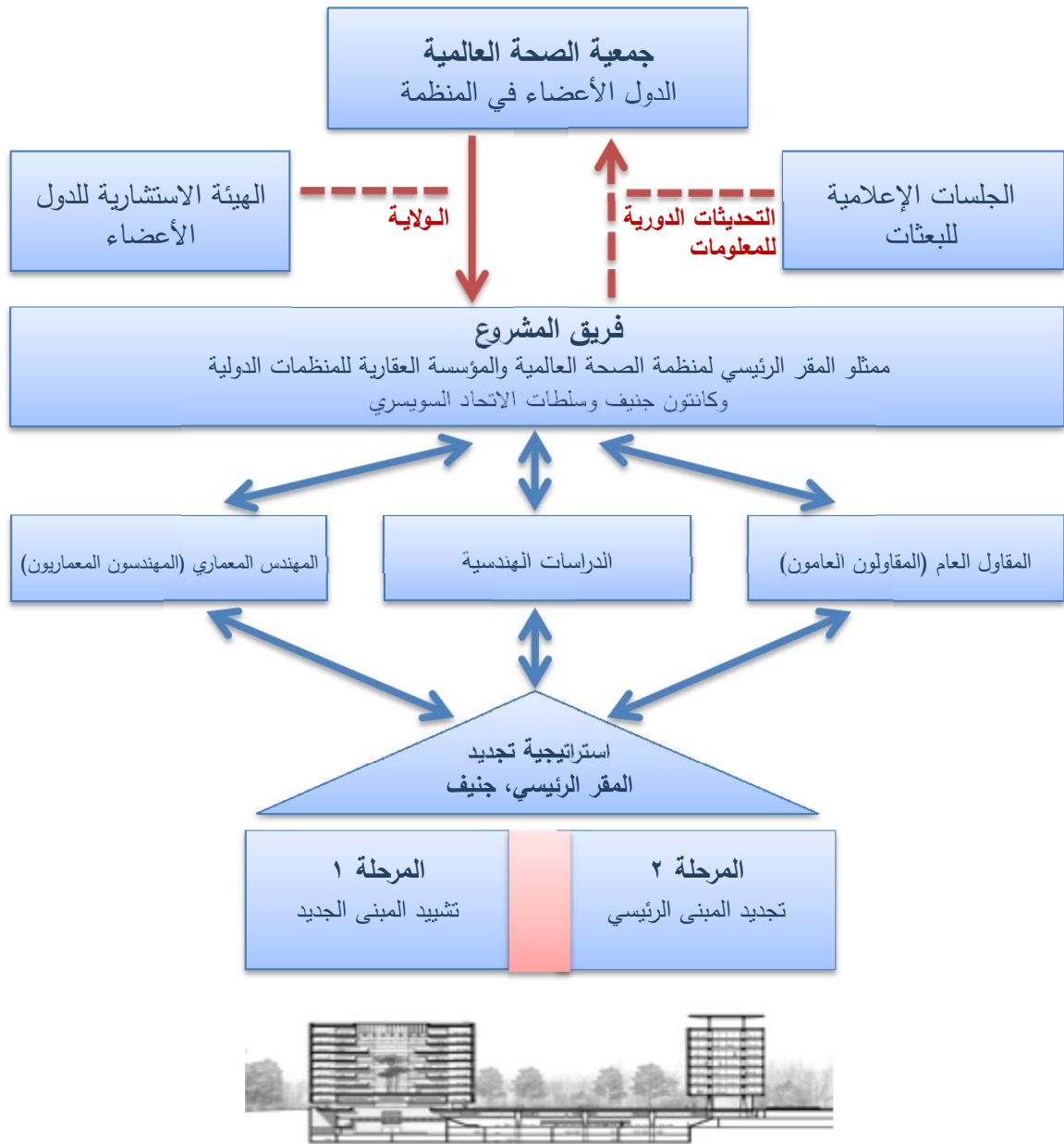
٣٠- وتظهر الدروس الواضحة المكتسبة من المشاريع الكبيرة الأخرى التي نفذتها المنظمات الدولية الحاجة إلى التخطيط الشامل وإجراء دراسات وافية في المراحل المبكرة من أي مشروع بغية تقدير الميزانية وإدارة التكلفة النهائية. وهذا التخطيط لا غنى عنه، ولكن يجب أن تدعمه مراقبة دقيقة وضوابط صارمة على نطاق المشروع، مع إدارة مشروع متجاوبة في الوقت المناسب.

٣١- وسيواصل فريق المشروع من ممثلي أمانة المنظمة في جنيف وممثلي الهيئات الإدارية السويسرية، بمن في ذلك ممثلو كانتون جنيف والسلطات الاتحادية السويسرية والمؤسسة العقارية للمنظمات الدولية، اتباع نهج مباشر من أجل إدارة ومراقبة التكاليف والجوانب الخاصة بالتوقيت في المشروع، وذلك بأكثر قدر ممكن من الكفاءة.

٣٢- ويعمل فريق المشروع على تنسيق الدراسات اللازمة والتعاقد عليها من أجل تطوير استراتيجية التجديد تلك، والوفاء بكل المتطلبات ذات الصلة بموقع المقر الرئيسي. وبهذه الطريقة تُحدد أن التجديد الشامل على نطاق الموقع هو الحل الأعلى مردودية، في الأمد القصير والطويل على السواء، بدلاً من تجديد الموقع جزءاً جزءاً.

٣٣- ومع دخول المشروع مرحلة حاسمة يُقترح أن يتم تعزيز نموذج تصريف الشؤون بإدخال فريق استشاري من الدول الأعضاء، يُنشأ عقب جمعية الصحة العالمية الثامنة والستين. وسيضم الفريق واحداً أو اثنين من الممثلين الإقليميين القائمين في جنيف، بترشيح يتم من خلال مراكز الاتصال في البعثات الدائمة المعنية. ويجري إعداد اختصاصات الفريق. وسوف يجتمع الفريق بانتظام لاستعراض تقدم المشروع، وإسداء المشورة، وخصوصاً المشورة بشأن المسائل التي تمس نطاقه مباشرة، وتكلفة الإطار الزمني. وبالإضافة إلى ذلك ستقدم تقارير روتينية إلى جمعية الصحة، وستعقد بانتظام جلسات إعلامية لممثلي البعثات الدائمة في جنيف.

الشكل ٤ - هيكل تصريف الشؤون



٣٤- ويتوخى هيكل تصريف الشؤون، المبين في الشكل ٤، أن يتولى فريق المشروع التوجه والتشغيل في نطاق المشروع وضمن ولايته. وسيقدم الفريق بانتظام تقارير عن تطور المشروع إلى الفريق الاستشاري وكذلك إلى لجنة البرنامج والميزانية والإدارة وإلى المجلس التنفيذي وجمعية الصحة، بما يضمن السرعة في تبادل للمعلومات واتخاذ القرارات.

٣٥- وإذا حيد عن نطاق المشروع أو عن هيكل التمويل، من حيث تجاوز التكلفة أو التوقيتات، فسيتم الإخطار بذلك على الفور.

الإجراء المطلوب من جمعية الصحة

٣٦- جمعية الصحة مدعوة إلى أن تحيط علماً بهذا التقرير قبل تقديم التقرير التقني والمالي الشامل عن استراتيجية التجديد إلى المجلس التنفيذي في دورته الثامنة والثلاثين بعد المائة في كانون الثاني/يناير ٢٠١٦. وسيشكل هذا التقرير الشامل الأساس لاتخاذ القرار النهائي من جانب جمعية الصحة العالمية التاسعة والستين.

= = =