

ПРИЛОЖЕНИЕ В

ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЗДАНИЯ

354. заседаний, проведенной в Женеве с 23 сентября по 1 октября 2002 г. Ассамблеи государств-членов ВОИС одобрили следующее (см. пункт 262 документа A/37/14):

(a) проект строительства административного здания с бюджетом 157 500 000 шв. франков в соответствии с предложением в документе A/37/2, измененным с целью максимального увеличения числа рабочих мест, а также оптимизации технического проекта в соответствии с рекомендациями о достижении экономии затрат и повышении производительности;

(b) строительство конференц-зала с бюджетом 33 000 000 шв. франков в соответствии с предложением в документе A/37/2, с учетом потребности в координации с ЮНОГ для обеспечения максимального использования залов для проведения конференций;

(c) назначение в соответствии с установленными ВОИС процедурами фирмы внешних консультантов для участия в управлении проектом;

(d) проведение Международным бюро дополнительного исследования с целью обеспечения дополнительных мест для стоянки автомобилей и проведения необходимых консультаций с Женевскими властями;

(e) поручение Комитету по программе и бюджету осуществлять надзор за выполнением проекта строительства, в частности в вопросах завершения технического проекта, получения регулярных ответов от Международного бюро и организации в рамках Комитета по программе и бюджету процесса консультаций между заинтересованными делегациями и Секретариатом с целью подтверждения финансовых прогнозов и оценок;

(f) пересмотр подпрограммы 18.4 (Строительство нового здания) Программы и бюджета на двухлетний период 2002-2003 гг. в соответствии с предложениями в документе A/37/2, включая сокращение бюджетных ассигнований на 2 514 000 шв. франков с 52 338 000 шв. франков до 49 824 000 шв. франков.

355. После одобрения пересмотренного бюджета проект строительства нового здания был дополнительно скорректирован и укреплен для учета конкретных решений и рекомендаций, принятых государствами-членами ВОИС, и предложений, содержащихся в докладе об оценке проекта, подготовленном Швейцарским федеральным аудиторским бюро (см. документ A/37/2). Проектные планы были окончательно доработаны к февралю 2003 г. и переданы потенциальным генеральным подрядчикам в феврале-марте 2003 г. Их предложения были получены в июне-июле 2003 г., и ожидается, что их оценка будет завершена в августе 2003 г. Более подробное обсуждение проектных спецификаций и их совершенствования, а также описание технических изменений, включенных в проектные планы, можно найти в последующих разделах данного Приложения.

356. В Таблице 30 описываются основные спецификации проекта путем сравнения утвержденных (сентябрь 2002 г.) и ныне пересмотренных прогнозов. Проект строительства нового здания включает административное здание, обеспечивающее 560 рабочих мест, 280 мест на подземной стоянке и кафетерий на 300 мест, а также конференц-зал на 650 мест. Из общего бюджета по проекту объемом 190 500 000 шв. франков 157 500 000 шв. франков или 82,7% предназначены для административного здания, а 33 000 000 шв. франков или 17,3% для конференц-зала. В соответствии с решением государств-членов Секретариат также продолжил доработку проектных планов, касающихся дополнительных складских помещений, которые, в случае необходимости, могут быть преобразованы в дополнительные места для стоянки автомобилей.

Таблица 30
Строительство нового здания: резюме проектных спецификаций

<i>Specifications - Unit of Measure</i>	<i>Approved Estimates (A/37/2)</i>	<i>Revised Estimates (WO/PBC/7/2)</i>
A. Budget (In millions of Swiss francs)		
Administrative building	157.5	157.5
Conference hall	33.0	33.0
Total, A	190.5	190.5
B. Building Capacity		
Office building – working places	560	560
Conference hall – seats	650	650
Underground parking – spaces	280	280
Additional storage/parking – spaces	-	-
Cafeteria – seats	300	300
C. Average Cost (In Swiss francs)		
Cost per volume (m ³)	961	890
Cost per area (m ²)	4,493	3,143
Cost per workplace of administrative building	281,250	281,250
D. Dimension		
Building volume (m ³)	198,300	214,024
Building gross floor size (m ²)	42,400	60,604
Volume per workplace (m ³) of administrative building	317.5	321.6
Gross floor size per workplace (m ²) of administrative building	67.9	88.4

357. Хотя проект исходит из 560 рабочих мест, архитектурная концепция административного здания предусматривает возможность обеспечить служебные помещения вместимостью до 612 сотрудников, благодаря изменению планировки этажа с помощью перегородок и перегруппировки рабочих мест (как обсуждается в документе A/37/2). Однако следует отметить, что необходимость размещения большего числа сотрудников означает размещение 3 – 4 штатных сотрудников в одном рабочем помещении. Поэтому нынешний проект исходит из утвержденной цифры - 560 рабочих мест.

358. Как обсуждается в документе A/37/2, административное здание включает ряд особых сооружений, в том числе подземную стоянку для грузовиков, подземное место для загрузки, многоцелевой зал, библиотеку и читальный зал, информационный центр и медицинскую службу. Кафетерий будет находиться на первом этаже здания, прилегающего к дороге Мон-Солей. Как часть архитектурного проекта, внутренний объем на цокольном этаже и внутренние сады на различных уровнях служебных помещений будут выполнять роль крайне

важных пространств с зелеными насаждениями, регулирующими температуру окружающей среды и уровень относительной влажности в здании, а также обеспечивать места для проведения неофициальных встреч. Тема внутренних садов является непосредственным результатом желания воссоздать оригинальное место после завершения строительства и, таким образом, цокольный этаж может рассматриваться как форма используемого ВОИС для публичных целей пространства, которое адаптируется с естественным контуром места и, таким образом, создает симбиотическую взаимосвязь с окружающей средой.

359. Конференц-зал обеспечит 650 мест для делегатов и его можно будет разделить на два помещения вместимостью 450 и 200 мест каждый, как это одобрено государствами-членами. Увеличение вместимости зала на 50 мест по сравнению с первоначальным планом достигается за счет улучшенного планирования пространства в архитектурном проекте, включая сокращение площади на одно место, как это было рекомендовано аудиторами. Ожидается, что увеличение вместимости будет достигнуто в рамках утвержденной сметы расходов. Как обсуждается в документе A/37/2, конференц-зал будет оборудован современными кабинками для синхронного перевода и самым последним аудиовизуальным и мультимедийным оборудованием. С учетом предложений, сделанных в докладе об оценке, звуковое оборудование будет учитывать специфические особенности акустики помещения. Будут установлены видеопроекторы с высокой разрешающей способностью, дополненные многочисленными типами видеооборудования, включая, среди прочего, цифровое оборудование, персональные компьютеры, оборудование для видеоконференций и для электронного голосования.

Улучшение технических решений проекта

360. Пересмотренный проект включает предложения и рекомендации государств-членов ВОИС и аудиторов, направленные на улучшение технических решений проекта и обеспечение экономии. Базовые концепции, лежащие в основе технических планов проекта, включают использование современной технологии с надлежащим учетом требований экологии и соблюдением строгих норм в отношении экономии энергии, физических параметров здания и планирования теплового баланса; эффективную интеграцию нового проекта в существующую техническую инфраструктуру ВОИС для обеспечения синергии и совместимости, а также достижения экономии, и использование выгод, предлагаемых окружающим ландшафтом, соблюдение архитектурного проекта и обеспечение надлежащих стандартов строительства зданий. Основные технические решения, используемые в проекте, кратко излагаются ниже. Более подробное описание технических характеристик проекта содержится в проекте, который был передан генеральным подрядчикам вместе с соответствующими чертежами, рисунками и планами как часть тендерной документации. Хотя технические сооружения стали объектом рационализации и улучшения в рамках утвержденного бюджета по проекту, точный уровень экономии и выгод может быть подтвержден лишь после того, как подробные данные о расходах будут сообщены в ходе тендерного процесса.

361. Конференц-зал (общий). Улучшения касаются дизайна зала, структуры, акустики, систем вентиляции и охлаждения. Например, конференц-зал будет оборудован подвесным потолком для улучшения акустики и систем вентиляции. Подвесной потолок будет сделан из звукопоглощающих материалов. Кроме того в соответствии с рекомендациями аудиторов пол будет иметь ковровое покрытие, поглощающее любой чрезмерный шум. Уровень шумов технического оборудования, например, вентиляторов, будет снижен благодаря установке гасителей шумов в каждом вентиляционном коробе. Также по совету аудиторов объем зала в расчете на человека сокращается с 9-11 м³, запланированных ранее, до 7,8 м³ (пункт 222 Приложения к документу WO/PBC/5/3). Кроме того ориентация и наклон кресел делегатов была увеличена с 10 до 12 градусов для достижения лучшей видимости (пункт 224 этого же Приложения). Видимость также будет улучшена благодаря лучшему размещению подиума выступающих. Это делается в интересах как делегатов, так и устных переводчиков, которым

необходимо хорошо видеть зал. Главный конференц-зал будет оснащен по меньшей мере 10 кабинками для синхронного перевода. Два делимых зала будут иметь семь кабин каждый, расположенных таким образом, чтобы обеспечить качественное обслуживание.

362. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Установки по отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха оптимизированы различным образом с тем, чтобы обеспечить экономию расходов и повысить эффективность работы установок. Концепция активного пола используется для цокольного и второго этажей административного здания с тем, чтобы обеспечить требуемый уровень обогрева зимой и охлаждения летом. Концепция холодного потолка летом принята для служебных этажей с учетом рекомендаций аудиторов. ВОИС использует концепцию обогрева, в соответствии с которой холодный воздух, поступающий из окошек в течение зимы, нагревается радиаторами, размещенными вблизи окошек. Нагревательные установки действуют на основе одного нагревательного элемента для каждого модуля, что позволяет вносить изменения в конфигурацию служебных помещений.

363. Система обеспечения тепла и холода в конференц-зале была изменена с тем, чтобы стать рентабельной и соответствовать потребностям пользователей. Система имеет целью обеспечивать необходимый уровень комфортности для каждой отделяемой части конференц-зала, которые при этом не зависят друг от друга. Это поможет обеспечить рациональное использование ресурсов, выделяемых на обогрев и охлаждение, и поможет достигнуть существенной экономии. Другое изменение системы связано с ее перемещением с потолка и стен на цокольный этаж. Система будет вырабатывать меньший объем охлаждаемого воздуха по сравнению с предыдущей концепцией, который будет использоваться лишь для нижней части здания, где заседают делегаты. Более тяжелый охлажденный воздух будет оставаться внизу и создавать необходимые комфортные условия для делегатов. Верхняя часть зала не охлаждается. Система основана на гидравлической концепции обогрева в соответствии с рекомендациями аудиторов (пункт 228 Приложения к документу WO/PBC/5/3). В настоящее время изучаются пути обеспечения возможной синергии между существующим и новым зданием за счет совместного использования энергии, идущей на обогрев во взаимно совместимых установках (пункт 288 того же Приложения).

364. Вентиляция. В соответствии с рекомендациями аудиторов в проекте не будет использоваться концепция конвенционной вентиляции с четырьмя трубами. Вместо этого концепция вентиляции основана на дизайне и структуре здания. В частности пространство трех атриумов играет роль природных вентиляционных шахт, позволяющих естественному свету проникать в здание, но не приводить при этом к чрезмерному нагреванию воздуха. Атриумы обеспечивают свободный поток воздуха из служебных помещений. Это помогает сократить зависимость от установок по эвакуации воздуха и ведет к существенной экономии. Что касается конференц-зала, то в соответствии с рекомендацией аудиторов авторы проекта отказались от концепции одновременной вентиляции всего пространства. Вместо этого вентиляция обеспечивается для каждой части зала независимо. Отмечается также, что система вентиляции связана напрямую с системой охлаждения, обеспечивая таким образом существенную синергию. Эта концепция схожа с практикой, используемой в зале Вильяма Раппарда в ВТО и в здании ВМО.

365. Окружающая среда. Была внимательно изучена обсуждаемая аудиторами концепция «Минэргия». Однако она не была признана идеальным решением, учитывая особые требования проекта и тот факт, что она приводит к недостаточному уровню комфортности из-за использования весьма примитивных систем охлаждения, которые среди прочего обеспечивают комнатную температуру, равную или близкую к внешним температурным условиям. Что касается теплообменных систем, то в настоящее время проводятся дополнительные исследования.

366. Инженеры по санитарно-техническому обслуживанию. Предусматривается определенная степень рекуперации дождевой воды для удовлетворения некоторых потребностей. Что касается предложений аудиторов о нагреве воды и рекуперации тепла, то в настоящее время также проводятся дополнительные исследования. В отношении предложения об объединении спринклерной системы и пожарных гидрантов, было решено, что они должны действовать отдельно с тем, чтобы обеспечить большую безопасность и надлежащую степень эксплуатации.

367. Инженеры по электрооборудованию. В настоящее время изучаются рекомендации аудиторов в отношении электрооборудования. Большая часть технических установок, включая сигнализацию, контроль за доступом в здания, сигнализаторов пожара и другое, объединены в сеть с учетом стандартов и совместимости технологии с технологией и стандартами существующих зданий с тем, чтобы обеспечить надлежащую эксплуатацию и достигнуть оптимальной структуры расходов. Что касается системы устных переводов в конференц-зале, то она схожа с системой, используемой в существующих залах, и таким образом обеспечивает возможность подключения аудиовизуального оборудования и его использования в различных залах.

368. Акустика и структура административного здания. Структура фасадов административного здания была упрощена с двухслойной до однослойной с тем, чтобы выполнить местные нормы о шумозащите. Приемлемый уровень шумов со стороны дороги Ферне будет составлять 43 децибел. Как ожидается сокращение слойности фасадов приведет к определенной экономии расходов.

Обновление данных о размерах здания

369. Пересмотренные планы проекта предусматривают более реалистичные оценки размеров здания, которые в настоящее время оцениваются в 214 024 м³ по объему и 60 604 м² по общей площади. Эти оценки свидетельствуют о некотором увеличении по сравнению с планами проекта от ноября 2001 г., которые служили основой для аудиторской проверки. В настоящее время ясно, что предыдущие планы либо недооценивали или игнорировали целый ряд важных размеров атриумов и других компонентов административного здания. С ноября 2001 г. был пересмотрен ряд проектных элементов и были введены дополнительные параметры некоторых элементов, включая увеличение на 1 000 м² размеров галереи и административного здания и добавление 1 600 м², предусмотренных для крыши атриумов.

370. Как показано в Таблице 30 средние проектные расходы таким образом оцениваются в 890 шв. франков на м³ и 3 143 шв. франков на м². Эти цифры свидетельствуют о существенных улучшениях по сравнению с планами от ноября 2001 г. главным образом в связи с недооценкой размеров проекта на более ранних стадиях.

Проект финансового плана

371. Подтвержденный бюджет по проекту оценивается в 190 500 000 шв. франков, из которых 157 500 000 шв. франков отводится на административное здание и 33 000 000 шв. франков на конференц-зал. Поскольку в планы были внесены дополнительные изменения, стало возможным сформулировать более точно подробную информацию о расходах с разбивкой по строительным компонентам, статьям расходов и периоду осуществления. Число статей расходов было изменено в сторону увеличения и соответственно были сокращены резервы на непредвиденные расходы для отражения текущего уровня разработки проекта. Эти изменения в распределении расходов были сделаны с учетом одобренного бюджетного

потолка. Нынешняя подробная информация о расходах будет подтверждена после получения от генеральных подрядчиков детальной сметы расходов.

372. В Таблице 31 дается сравнение пересмотренного и утвержденного финансовых планов с разбивкой по строительным компонентам, статьям расходов и двухлетним ассигнованиям. С точки зрения строительных компонентов бюджетные ассигнования на административное здание были увеличены на 8 713 000 шв. франков или на 6%, включая увеличение на 6 982 000 шв. франков или на 6,4% в части служебных помещений и на 1 731 000 шв. франков или на 5% в отношении подвальных помещений. Сумма, выделяемая на конференц-зал, была увеличена на 1 702 000 шв. франков или 5,6%. В результате, первоначальные резервы на непредвиденные расходы объемом 16 000 000 шв. франков были сокращены на 10 415 000 шв. франков или на 65,1% и составили 5 585 000 шв. франков. Что касается статей расходов, то в настоящее время строительство оценивается в 142 271 000 шв. франков, т.е. увеличилось на 7 662 000 шв. франков или на 5,7%; гонорары составляют 22 900 000 шв. франков, т.е. увеличились на 2 709 000 шв. франков или на 13,4%, а расходы на аудиторскую проверку выросли на дополнительную сумму 44 000 шв. франков до 444 000 шв. франков для отражения фактически понесенных расходов. Как показано в Таблице 31, бюджетные ассигнования на 2002 – 2003 гг. скорректированы в сторону понижения на 12 423 000 шв. франков до 37 401 000 шв. франков в соответствии с пересмотренной сметой расходов. Ассигнования на 2004–2005 гг. увеличились на 822 000 шв. франков или на 1,0% и составили 80 950 000 шв. франков, и ассигнования на 2006 – 2007 гг. увеличились на 11 601 000 шв. франков или на 20,8% и составили 67 501 000 шв. франков.

Таблица 31

Утвержденный и пересмотренный проект бюджета на строительство нового здания с разбивкой на основные строительные компоненты, статьи расходов и двухлетние периоды

<i>Parameters</i>	<i>Approved Estimates (A/37/2)</i>	<i>Change</i>	<i>Revised Estimates (WO/PBC/7/2)</i>
A. By Building Components and Contingency			
1. <i>Building components</i>			
Administrative building			
Underground area	34,688	1,731	36,419
Office area	109,612	6,982	116,594
<i>Total, Admin. bldg.</i>	<i>144,300</i>	<i>8,713</i>	<i>153,013</i>
Conference hall	30,200	1,702	31,902
<i>Total, A.1</i>	<i>174,500</i>	<i>10,415</i>	<i>184,915</i>
2. <i>Contingency</i>	16,000	(10,415)	5,585
TOTAL	190,500	--	190,500
B. By Object of Expenditure			
1. <i>Construction</i>			
Pre-structural works	10,829	239	11,068
Structural works	116,544	7,270	123,814
Special equipment/services and external works	7,236	153	7,389
<i>Total, B.1</i>	<i>134,609</i>	<i>7,662</i>	<i>142,271</i>
2. <i>Contractual services</i>			
Honorariums of architects and engineers	20,191	2,709	22,900
Project management	2,800	--	2,800
Audit review	400	44	444
<i>Total, B.2</i>	<i>23,391</i>	<i>2,753</i>	<i>26,144</i>
3. <i>Operating expenses</i>	8,000	--	8,000
4. <i>Furniture</i>	8,500	--	8,500
<i>Total, B.1-B.4</i>	<i>174,500</i>	<i>10,415</i>	<i>184,915</i>
5. <i>Contingency</i>	16,000	(10,415)	5,585
TOTAL	190,500	--	190,500
C. By Biennium Budget Allocation			
1. 2000-2001	4,648	--	4,648
2. 2002-2003	49,824	--	49,824
3. 2004-2005	80,128	822	80,950
4. 2006-2007	55,900	-822	55,078
TOTAL	190,500	--	190,500

Таблица 32
Строительство нового здания: бюджетные ассигнования
с разбивкой на строительные компоненты и статьи расходов
(в тыс. шв. франков)

Building Component /Object of Expenditure	Administrative Building					Conference Hall	TOTAL
	Underground Area			Offices	Total		
	Parking A	Storage B	Total C=A+B				
	A	B	C=A+B	D	E=C+D	F	G=E+F
1. Construction							
Pre-structural works	2,555	1,278	3,833	5,909	9,742	1,326	11,068
Main structural works	16,637	8,484	25,120	77,051	102,171	21,643	123,814
Special equipment/services and external works	9	5	14	5,423	5,437	1,952	7,389
Total, 1	19,201	9,767	28,967	88,383	117,350	24,921	142,271
2. Contractual services							
Honorariums of architects and engineers	3,091	1,572	4,663	14,226	18,889	4,011	22,900
Project management	378	192	570	1,739	2,310	490	2,800
Audit review	60	30	90	276	366	78	444
Total, 2	3,528	1,795	5,323	16,241	21,564	4,580	26,144
3. Operating expenses	1,080	549	1,629	4,970	6,599	1,401	8,000
4. Furniture	-	500	500	7,000	7,500	1,000	8,500
Total, 1-4	23,809	12,611	36,419	116,594	153,013	31,902	184,915
5. Contingency	734	373	1,107	3,379	4,487	1,098	5,585
TOTAL	24,543	12,984	37,527	119,973	157,500	33,000	190,500

Figures may not add up due to rounding

373. В Таблице 32 содержится подробный финансовый план с разбивкой по статьям расходов и строительным компонентам. Проект строительства нового здания состоит из административного здания, включая служебные помещения и подземную зону, и конференц-зала. Служебные помещения включают рабочие места и общие площади, а подземная зона состоит из автостоянки и складских помещений. Из общей суммы бюджета в 190 500 000 шв. франков расходы на административное здание составляют в настоящее время 157 500 000 шв. франков или 82,7% от общего бюджета проекта, из которых 119 973 000 шв. франков или 63,0% от общего бюджета проекта выделены на служебные помещения и 37 527 000 шв. франков или 19,7% на подземную зону. Расходы на автостоянку и складские помещения составляют соответственно 24 543 000 шв. франков и 12 984 000 шв. франков или 12,9% и 6,8% от общего бюджета проекта. Расходы на конференц-зал составляют 33 000 000 шв. франков или 17,3% от общего бюджета проекта.

374. Одобренный бюджет по проекту, показанный в документе A/37/2, предусматривает следующие различия по статьям расходов: строительство, контрактные услуги, эксплуатационные расходы, расходы на мебель и непредвиденные расходы. Более подробное описание приводится ниже.

Строительство

375. Расходы на строительство составляют 142 271 000 шв. франков или 74,7% от общего бюджета по проекту. Они включают предварительные работы, основные строительные работы и работы с использованием специального оборудования/услуг, а также внешние работы. Расходы на предварительные работы оцениваются в 11 068 000 шв. франков или 5,8% от бюджета проекта. Они включают обследование строительной площадки и исследование почв; очистку и подготовку строительной площадки, установку на площадке общих объектов,

необходимых для проведения строительных работ; адаптацию к существующим сооружениям, службам и средствам доступа и строительство специального основания и опор для проведения работ по гидроизоляции, а также рытье фундамента.

376. Расходы на основные строительные работы составляют 123 814 000 шв. франков или 65,0% от общего бюджета. Эти расходы включают рытье котлована для фундамента; все строительные работы, включая бетонные работы, кирпичные работы, работы по установлению стальных конструкций, металлические работы, каменные работы, монтаж оконных пакетов, внешнюю изоляцию и обработку внешней поверхности; все основные установки, такие как электросистема, система отопления, вентиляция, кондиционирование и охлаждение воздуха, удаление отходов, лифты и все внутренние отделочные работы, такие как укладка полов, отделка стен и потолков, отделка внутренних поверхностей и окраска.

377. Расходы на специальное оборудование/услуги и внешние работы оцениваются в настоящее время в 7 389 000 шв. франков или 3,9% от бюджета проекта. Эта фаза включает электрические установки, связанные с различным коммуникационным оборудованием, системы передачи данных, системы безопасности и предупреждения и другие системы малой мощности; прокладку кабеля и установку оборудования электросвязи для конференц-зала; все санитарно-техническое оборудование для кухонь; установку автоматических барьеров для автостоянок; внешнее благоустройство территории; все строительные и отделочные работы, связанные с внешними работами; необходимые электрические и санитарно-технические работы для внешних сооружений, дорожные работы и садовую архитектуру.

378. Что касается компонентов строительства, то на административное здание приходится 117 350 000 шв. франков или 82,5% от общей стоимости строительных работ, включая 88 383 000 шв. франков на служебные помещения и 28 967 000 шв. франков на подземную зону (19 201 000 шв. франков на автостоянку и 9 767 000 шв. франков на складские помещения). Расходы на строительные работы по конференц-залу оцениваются в настоящее время в 24 921 000 шв. франков. Расходы на строительные работы в расчете на одно рабочее место в административном здании составляют 157 827 шв. франков; расходы на одно место для стоянки автомобилей в подземной зоне составляют 68 575 шв. франков, а расходы на одно место в конференц-зале составляют 38 340 шв. франков.

Контрактные услуги

379. Расходы на контрактные услуги оцениваются в 26 144 000 шв. франков или 13,7% от бюджета проекта, включая 22 900 000 шв. франков на гонорары архитекторам и инженерам, 2 800 000 шв. франков на управление проектом и 444 000 шв. франков на аудиторскую проверку. Гонорары архитекторам и инженерам включают 11 745 000 шв. франков в качестве гонораров архитекторам, 8 336 000 шв. франков - инженерам и 2 817 000 шв. франков за различные субподрядные услуги в таких областях как геология, геометрия, пожарная безопасность, фасады, строительная эстетика, планирование зеленого пространства, естественное и искусственное освещение. Гонорары отдельных инженерных фирм как ожидается могут колебаться от 584 000 шв. франков до 4 196 000 шв. франков в зависимости от инженерной области и круга полномочий. Расходы на руководство проектом оцениваются в 2 800 000 шв. франков, охватывая расходы на внешнее управление и зарплаты для внутренней группы управленцев по проекту. Что касается компонентов строительства, то общие расходы по контрактным услугам, относящимся к административному зданию, составляют 21 564 000 шв. франков, включая 16 241 000 шв. франков на служебные помещения и 5 323 000 шв. франков на подземную зону (3 528 000 шв. франков на автостоянку и 1 795 000 шв. франков на складские помещения). Бюджет строительства конференц-зала составляет 4 580 000 шв. франков. В среднем расходы на контрактные услуги составляют 29 001 шв. франк на одно рабочее место, 12 600 шв. франков на одно место для стоянки автомобилей и 7 046 шв. франков на одно место в конференц-зале.

Эксплуатационные расходы

380. Эксплуатационные расходы составляют 8 000 000 шв. франков или 4,2% от общего бюджета проекта, включая вторичные выплаты за обеспечение охраны на строительной площадке; страхование строительных работ; стоимость разрешений, плату за предоставление основных услуг, таких как электричество, газ, вода и стоимость копирования чертежей и планов проекта. Общие эксплуатационные расходы на административное здание составляют 6 599 000 шв. франков, из которых 4 970 000 шв. франков составляют расходы на служебные помещения и 1 629 000 шв. франков по подземную зону (автостоянка – 1 080 000 шв. франков и складские помещения 549 000 шв. франков). Эксплуатационные расходы по конференц-залу оцениваются в 1 401 000 шв. франков. В среднем эксплуатационные расходы на одно рабочее место составляют 8 875 шв. франков, на одно место для стоянки автомобилей 3 857 шв. франков и на одно место в конференц-зале 2 155 шв. франков.

Мебель

381. Стоимость мебели оценивается в 8 500 000 шв. франков или 4,5% от общего бюджета проекта, включая письменные столы, стулья, стенные шкафы, книжные полки и компьютерное оборудование. Соответствующие расходы на административное здание составят 7 500 000 шв. франков, включая 7 000 000 шв. франков на служебные помещения и 500 000 шв. франков на подземную зону. Общий бюджет на конференц-зал составляет 1 000 000 шв. франков. Расходы на мебель составят 12 500 шв. франков в расчете на одно рабочее место и 1 538 шв. франков в расчете на одно место в конференц-зале.

Непредвиденные расходы

382. В настоящее время непредвиденные расходы предусмотрены на уровне 5 585 000 шв. франков или 2,9% от бюджета проекта с учетом постепенного осуществления проекта. Ассигнования на непредвиденные расходы по административному зданию составляют 4 487 000 шв. франков, из которых 3 379 000 шв. франков предназначены для служебных помещений и 1 107 000 шв. франков на подземную зону. Непредвиденные расходы на конференц-зал составляют 1 098 000 шв. франков.

График реализации проекта

383. Проект строительства нового здания реализуется в течение семилетнего периода начиная с окончания архитектурного конкурса в 2000 г. и его завершение планируется на июль-октябрь 2007 г. Предполагается, что строительные работы начнутся в октябре 2003 г. и будут продолжаться 43 месяца.

384. В Таблице 33 показано распределение на ежегодной основе общих бюджетных ассигнований в сумме 190 500 000 шв. франков в разбивке по компонентам строительства и непредвиденным расходам (часть А), также по статьям расходов (часть В). Пересмотренный график реализации проекта строительства нового здания и его сравнение с проектными планами, подготовленными в сентябре 2002 г., показаны в Таблице 34. Предполагаемая продолжительность отдельных рабочих элементов пересмотренного проекта показана в Таблице 35.

Таблица 33

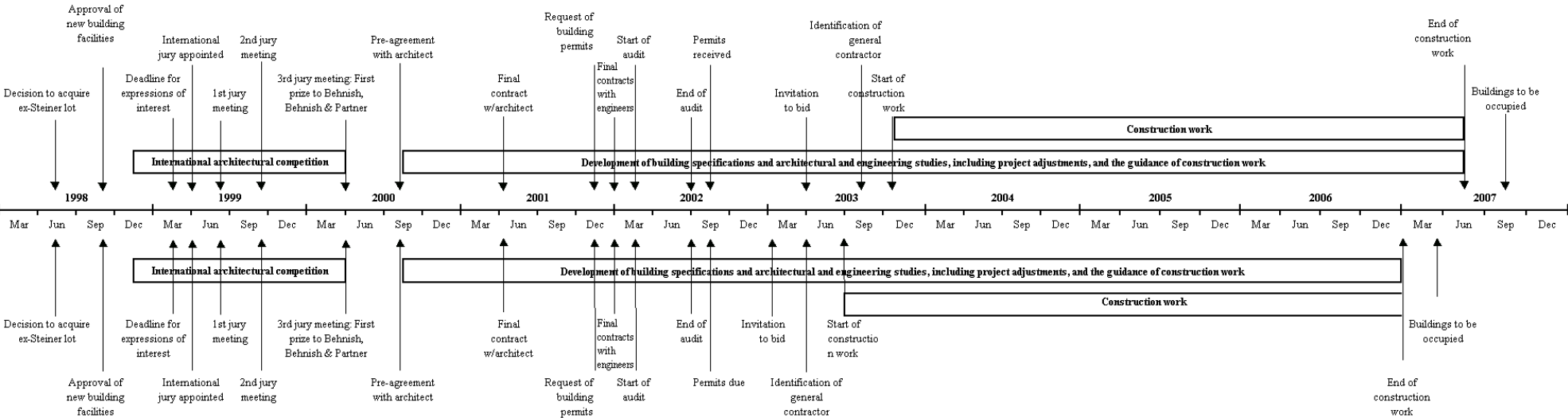
Строительство нового здания: бюджетные ассигнования с разбивкой на строительные компоненты, статьи расходов и годы (2000 –2007 гг.)

(в тыс. шв. франков)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
A. By building components and contingency									
1. Building components									
Administrative building									
Underground area	67	879	1,846	9,828	7,949	8,513	6,026	1,311	36,419
Office area	206	2,682	5,632	24,398	24,246	26,103	22,362	10,965	116,594
Total, Admin. bldg.	273	3,561	7,478	34,226	32,195	34,616	28,388	12,276	153,013
Conference hall	58	756	1,588	6,532	6,805	7,334	6,594	2,235	31,902
Total, A.1	331	4,317	9,066	40,758	39,000	41,950	34,982	14,511	184,915
2. Contingency								5,585	5,585
TOTAL	331	4,317	9,066	40,758	39,000	41,950	34,982	20,096	190,500
B. By object of expenditure									
1. Construction									
Pre-structural works	-	-	-	10,829	239	-	-	-	11,068
Structural works	-	-	-	22,713	36,011	39,200	25,890	-	123,814
Special equipment/services and external works	-	-	-	-	-	-	5,342	2,047	7,389
Total, B.1	-	-	-	33,542	36,250	39,200	31,232	2,047	142,271
2. Contractual services									
Honorariums of architects and engineers	51	4,254	7,370	6,210	800	800	1,500	1,915	22,900
Project management	280	63	336	322	500	500	500	299	2,800
Audit review	-	-	442	2	-	-	-	-	444
Total, B.2	331	4,317	8,148	6,534	1,300	1,300	2,000	2,214	26,144
3. Operating expenses	-	-	918	682	1,450	1,450	1,750	1,750	8,000
4. Furniture	-	-	-	-	-	-	-	8,500	8,500
Total, B.1-B.4	331	4,317	9,066	40,758	39,000	41,950	34,982	14,511	184,915
5. Contingency								5,585	5,585
TOTAL	331	4,317	9,066	40,758	39,000	41,950	34,982	20,096	190,500

Таблица 34
Строительство нового здания: пересмотренный и утвержденный проектные планы

Revised Project Plan (WO/PBC/7/2)



Approved Project Plan (September 2002)

Таблица 35

Строительство нового здания: утвержденный и пересмотренный график для отдельных элементов работ

<i>Work element</i>	<i>Approved Schedule (A/37/2)</i>	<i>Revised Schedule (WO/PBC/7/2)</i>
<i>International architectural competition</i>	<i>Nov 1998, 5 months</i>	<i>Nov 1998, 5 months</i>
<i>Development of detailed building specifications</i>	<i>Sep 2000, 24 months</i>	<i>Sep 2000, 24 months</i>
<i>Modification of project plans based on audit review recommendations</i>	<i>Sep 2002, 4 months</i>	<i>Sep 2002, 5 months</i>
<i>Start of the selection of general contractor</i>	<i>Jan 2003</i>	<i>Feb 2003</i>
<i>Finalization of the evaluation of received proposals</i>	<i>Apr 2003</i>	<i>Jun 2003</i>
<i>Selection of general contractor</i>	<i>May 2003</i>	<i>Aug 2003</i>
<i>Construction work</i>	<i>Jun 2003, 43 months</i>	<i>Oct 2003, 43 months</i>
Excavation, foundations, primary drainage and preparation of the building site	6 months	12 months
Main load-bearing superstructure up to the roof level	12 months	19 months
Technical installations including heating, ventilation, mechanical and electrical installations	15 months	32 months
Development and execution of the roof and facades	15 months	17 months
Interior primary installations, such as floors, walls, ceiling and doors	12 months	13 months
Finishing and fixed furniture installations	8 months	8 months
External works, surface treatment and creation of green spaces	6 months	9 months
Internal fit-outs for office workstations, including office furniture, cabling and specific lighting	5 months	5 months
<i>End of construction work</i>	<i>Jan 2007</i>	<i>Apr 2007</i>
<i>Building refurbishment and occupancy</i>	<i>Jan 2007, 3 months</i>	<i>Apr 2007, 3-5 months</i>
<i>Occupancy</i>	<i>Mar 2007</i>	<i>Jul-Oct 2007</i>

385. В 2000-2001 гг. расходы по проекту составили 4 648 000 шв. франков или 2,5% от общего бюджета проекта. В 2002 г. расходы составили 9 066 000 шв. франков или 4,8% от проектных расходов, что на 1 115 000 шв. франков меньше, чем в одобренных планах по проекту. В 2003 г. расходы составят 28 335 000 шв. франков, что включает аванс, который выплачивается в соответствии с местными нормами генеральному подрядчику в момент начала строительных работ. Отмечается, что строительные работы планируются начать с опозданием на три месяца по сравнению с одобренными планами (Таблицы 34 – 35). В двухлетний период 2004 – 2005 гг. расходы по проекту достигнут своего пика - 80 950 000 шв. франков. Как ожидается, строительные работы будут завершены к апрелю 2007 г. За этим последует оснащение комплекса зданий необходимой мебелью и оборудованием, что займет от трех до пяти месяцев. Ожидается, что здание будет заселено к июлю-октябрю 2007 г. (Таблицы 34 – 35).

Основные контрактные договоренности по состоянию на июль 2003 г.

386. Список контрактных договоренностей, заключенных сторонами, вовлеченными в реализацию проекта, приводится в Таблице 36.

Таблица 36

Строительство нового здания: описание основных контрактных договоренностей по состоянию на июль 2003 г.

(в тыс. шв. франков)

Entity	Nature of Entity	Contract Start	Terms of Reference	Value
1. Behnisch, Behnisch & Partner, Stuttgart, Germany - architectural contract	Advisor architect	August 2000	Detailed architectural studies; analysis of tasks and issues; research of essential elements of the overall project; preparation of draft project proposals; detailed development of project plans before an application for building permits is filed with the Geneva authorities; request of building permits; detailed studies on the execution of plan; preparation of relevant documents and RFPs for the tendering process; evaluation and analysis of received bids; development of final project plans based upon the consultation with the general contractor, general architectural guidance; finalization of technical documentation.	11,745
2. Behnisch, Behnisch & Partner - contract amendment covering miscellaneous engineering services	Miscellaneous engineers	July 2001	Engineering studies in the fields of geology, geometry, fire safety, facades, building esthetics, planning of green space, natural and artificial lights	2,817
3. Consortium of Schlaich, Bergermann und Partner GbR-Tremblet SA and Erricos Lygdopoulos	Civil engineers	June 2001	Development of detailed studies in the area of civil engineering	4,196
4. Consortium of Transsolar-Sorane SA and RG Riedweg & Gendre SA	HV (heating and ventilation) engineers	June 2001	Development of detailed studies in the area of heating and ventilation engineering	1,706
5. Consortium of Technic's Energy SA and Amstein+Walthert Geneva SA	Electric engineers		Development of detailed studies in the area of electric engineering	1,850
6. Technic's Energy SA	Sanitary engineers	June 2001	Development of detailed studies in the area of sanitary engineering	584
7. Federal Audit Office of the Swiss Confederation	Auditing agency	February 2002	Audit review of the new construction project	444
8. Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement (DAEL), Geneva	Cantonal agency	August 2002	Issuance of required building permits	869
9. Honegger & Muller Architects SA	Management Consultant	May 2003	Project Management consultancy	1,488
TOTAL				25,699

387. Архитекторы фирмы (BB&P) начали свою работу в августе 2000 г. с предпроектной фазы, которая состояла в анализе и оценке потребностей и условий клиента, исследовании правовых и других связанных с этим аспектов проекта, расчете приблизительной первоначальной сметы, подготовке предварительной технической документации и в расчетной оценке расходов, основанной на нормах Швейцарской классификации строительных расходов. Фаза планирования и разработки проекта началась в сентябре 2001 г. и включала такие стадии, как разработку и принятие проектных планов в соответствии с местными нормами, правилами и условиями, подробную оценку расходов и график осуществления проекта, разработку подробных требований в отношении строительных работ и используемых материалов, обновление строительных планов и подготовку технической и финансовой документации. Кульминационным моментом этого этапа стала окончательная подготовка документов для получения разрешения на строительство и направление женеvским властям 29 ноября 2001 г. запросов на получение разрешения. После этого в марте 2002 г. была подготовлена подробная смета расходов на строительство (общая смета или *Devis Général*).

388. После подготовки общей сметы расходов архитекторы занялись фазой, предшествующей осуществлению проекта, а именно окончательной доработкой строительных планов и чертежей, пересмотром и подготовкой перечня используемых материалов, подтверждением используемых строительных методов и принципов, подготовкой проектных планов в требуемом масштабе и обновлением проектных планов с учетом рекомендаций аудиторов. Эта стадия включала подготовку тендерной документации. Более конкретно архитекторы подготовили круг ведения, описание подлежащих реализации видов деятельности в разбивке по строительным элементам и видам работ и указание продолжительности осуществления проекта с разбивкой по типу деятельности. В течение этой фазы архитекторы также работали над изменением проектных планов с учетом рекомендаций аудиторов и готовили тендерную документацию. Кульминационным моментом этой фазы стало представление тендерной документации в феврале-марте 2003 г. По состоянию на конец 2002 г. архитекторы завершили около 75% общего объема услуг, оцениваемых приблизительно в 11 745 000 шв. франков.

389. В июле 2001 г. с целью облегчения разработки и планирования проекта и сокращения управленческих расходов 27 июля 2001 г. была достигнута контрактная договоренность между ВОИС и фирмой BB&P, оформленная в виде дополнения к базовому контракту, на основании которого архитектор будет сотрудничать непосредственно с инженерными фирмами, отвечающими за проведение исследований в области геологии, геометрии, пожарной безопасности, планирования дорожного движения, оформления фасадов, эстетики здания, планирования зеленых зон и естественного и искусственного освещения.

390. Различные инженерные фирмы начали свою работу по проекту с июня 2001 г. Эти фирмы тесно сотрудничали с архитектором в разработке различных областей проекта, включая подготовку подробной сметы расходов и планов проекта в таких областях как гражданское строительство, отопление и вентиляция, электрооборудование и санитарно-техническое обслуживание. К концу 2002 г. инженеры обеспечили приблизительно 30-40% от общего объема требуемых услуг, поскольку их участие будет осуществляться главным образом на стадии самого строительства. Общие расходы по контракту оцениваются приблизительно в 8 336 000 шв. франков.

391. 20 сентября 2002 г. Женеvскими властями было выдано разрешение на строительство (№ DD 97690), расходы на получение которого составили 869 000 шв. франков. Разрешение касается проекта строительства нового здания с дополнительными складскими площадями. Дополнительные разрешения понадобятся в том случае, если необходимо будет преобразовать складские помещения в автостоянку.

392. В ноябре 2002 г. приглашения к участию в осуществлении проекта были опубликованы в целом ряде крупнейших международных газет (*Le Monde, El Pais, The Economist, The Herald*

Tribune), а также в *Tribune de Geneve* и *Neuer Zurcher Zeitung*, а также опубликованы в Интернете. Копии информации были также направлены в Постоянные представительства государств-членов ВОИС в Женеве. Интерес проявили 16 строительных компаний из восьми стран, и был подготовлен окончательный список компаний, основываясь на таких критериях, как опыт работы на швейцарских и/или международных строительных рынках, наличие положительного опыта в области строительства зданий, в частности служебных зданий и центров конференций; уровень деятельности; и кредитоспособность и финансовая ситуация. Оценка предложений, полученных от находящихся в этом списке кандидатов, и определение генерального подрядчика – победителя будет завершено в августе 2003 г.

Обновление проектных планов относительно дополнительных мест для стоянки автомобилей

393. Секретариат продолжает изучать проектные планы относительно дополнительных складских помещений и их возможного преобразования в случае необходимости в места для автостоянки. Дополнительные площади для хранения будут расположены с северной стороны здания ГБ I, прилегающего к нынешней подземной автостоянке ВОИС. Эти площади будут состоять из пяти подземных этажей и их площадь будет составлять 5 191 м², а их объем 14 535 м³. Таким образом общая вместимость объекта при полной конвертации в места для автостоянок составит по меньшей мере 250 автомашин.

394. Женевские власти дали разрешение в соответствии с планом привязки к местности (ППМ) на строительство дополнительных складских помещений, как части строительства нового здания. Дополнительное разрешение понадобится в том случае, если складские помещения будут преобразованы в автостоянку. В настоящее время проходят консультации с целью получения необходимого разрешения от Женевских властей для возможного преобразования складских помещений в места для стоянки автомобилей.

395. Преобразование дополнительных складских площадей в автостоянку не будет связано с какими-либо широкомасштабными строительными работами. Согласно предварительным планам расходы на дополнительные складские площади и их преобразование не выйдут за рамки бюджетного потолка 190 500 000 шв. франков. На сентябрьской сессии Комитета по программе и бюджету Секретариат представит документ с предложением об утверждении включения в проект строительства нового здания таких складских площадей (см. документ WO/PBC/7/4).

396. По всей очевидности дополнительные места для стоянки автомобилей будут экономичным капиталовложением, обеспечивающим необходимые места для возрастающего числа правительственных должностных лиц, делегатов, пользователей системы ИС, исследователей, университетских студентов и других лиц, которые используют объекты ВОИС, в том числе ее залы заседаний, комбинированная вместимость которых к 2007 г. составит приблизительно 1 000 мест. Наличие мест для стоянки автомобилей будет в будущем по-прежнему ограниченным. В плане служебных помещений ВОИС, содержащемся в Приложении А, описываются потребности и наличие служебных и парковочных площадей для ВОИС в 2003-2009 гг. Следует отметить, что цифры потребностей в местах для стоянки автомобилей рассчитывались на основе более низкого соотношения между числом мест для стоянки автомобилей и рабочими местами (66:100) в ответ на рекомендацию Федерального аудиторского бюро (см. документ A/37/2). Согласно плану служебных помещений ВОИС продолжит аренду существенного числа дополнительных мест автостоянки для своих служащих, даже при наличии 280 мест для стоянки автомобилей в новом административном здании. В одной лишь стоянке *Parking des Nations* ВОИС планирует сохранить в период с 2003-2009 г. 268 парковочных мест. С другой стороны, посетители ВОИС не будут иметь мест для стоянки автомобилей, за исключением нескольких парковочных мест на соседних улицах.

Вопрос о стоянке для автомобилей будет особенно серьезным в моменты проведения крупнейших конференций и заседаний в залах заседаний ВОИС.

Управление проектом и контроль

397. Для улучшения прозрачности и отчетности в деле осуществления проекта Секретариат принял шаги для информирования на регулярной основе региональных координаторов и заинтересованных государств-членов о ходе осуществления проекта и связанных с ним будущих планах. Для этой цели Секретариат провел 11 декабря 2002 г. брифинг группы координаторов государств-членов, в ходе которого последние получили новую информацию о развитии проекта, пересмотренных графиках и предстоящих работах. Был проведен ряд регулярных брифингов и консультаций с целью создания надлежащих контрольных механизмов с прямым участием государств-членов, как это было запрошено Ассамблеями.

398. Для того чтобы обеспечить надлежащее руководство проектом Секретариат создал также внутренний механизм контроля - Комитет по строительству, который будет контролировать и оценивать ход осуществления проекта. Комитет будет работать в тесном контакте с внутренней группой руководителей проекта.

399. В ответ на просьбу государств-членов была назначена внешняя консультативная фирма для участия в руководстве проектом. Участие внешней фирмы, обладающей опытом управления, укрепит руководство проектом и обеспечит завершение работ по проекту в запланированные сроки и в рамках утвержденных бюджетов. Внешние специалисты будут участвовать в контроле за процессом осуществления проекта.

400. Процесс отбора проходил с соблюдением стандартных для ВОИС процедур закупок, которые включали приглашение к участию в торгах, направленное 11 фирмам. Семь фирм представили свои предложения ВОИС. В мае 2003 г. ВОИС выбрала Honegger Muller Architects SA в качестве внешней консультативной фирмы. В настоящее время ее гонорары оцениваются в 1 488 000 шв. франков из расчета 1 325 рабочих дней.

401. От внешних специалистов требуется наличие опыта в следующих областях строительства: архитектура, инженерия (гражданское строительство, отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, санитарно-техническое обслуживание, электрооборудование, геология, геотехника, автоматизация в здании и т.д.), обеспечение безопасности в ходе строительных работ, физическая безопасность, расходы по проекту, страхование и др. Их обязанности в ходе осуществления проекта включают следующие поручения:

- оказание содействия ВОИС в оценке предложений, полученных от генеральных подрядчиков;
- оказание содействия ВОИС в подготовке контракта с генеральным подрядчиком;
- предоставление ВОИС необходимых знаний и информации в отношении финансовых и технических аспектов управления проектом;
- оказание ВОИС необходимого содействия во время заседаний с подрядчиками по вопросам планирования, разработки и оценки проектных планов;
- подготовка на периодической основе отчетов об осуществлении проекта для ВОИС и его Комитета по строительству, информирующих о соответствии хода осуществления проекта утвержденным планам и о любых потенциальных рисках, которые могли бы привести к увеличению расходов по проекту и/или к нарушению графика осуществления проекта;
- консультирование ВОИС относительно качества работ, выполняемых генеральным подрядчиком и другими подрядчиками;
- консультирование ВОИС по вопросам технической оценки, оценки потребностей и стоимости проекта.

[Приложение С следует]