

Distr.: General
9 September 2011
Arabic
Original: English

الجمعية العامة



الدورة السادسة والستون

البند ١٣٤ من جدول الأعمال المؤقت*

الميزانية البرنامجية المقترحة لفترة السنتين ٢٠١٢-٢٠١٣

دراسة جدوى بشأن احتياجات إيواء المكاتب في مقر الأمم المتحدة
٢٠١٤-٢٠٣٤

تقرير الأمين العام

موجز

طلبت الجمعية العامة، في قرارها ٢٨٢/٦٠، من الأمين العام إجراء دراسة شاملة عن جدوى تشييد مبنى في الحديقة الشمالية. وكان يتعين أن تشمل الدراسة عددا من العوامل مثل الأمن، والمسائل المعمارية والمسائل التي تتصل بالمدينة المضيفة التي لم تكن قد أدرجت في تحليل الأعمال الواردة في تقرير الأمين العام (A/60/874).

ويُقدم هذا التقرير عملا بالقرار ٢٨٢/٦٠، ويقدم دراسة جدوى تتعلق بتشييد مبنى جديد في الحديقة الشمالية في سياق الاحتياجات المتوقعة لإيواء المكاتب في مقر الأمم المتحدة والصناديق والبرامج المشاركة (الصندوق المشترك للمعاشات التقاعدية لموظفي الأمم المتحدة، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وصندوق الأمم المتحدة للسكان ومكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع) من عام ٢٠١٤ إلى عام ٢٠٣٤. وتعرض الدراسة أيضا تقدير التكاليف الأولية المرتبطة بهذه الخيارات الطويلة الأجل.

* A/66/150.



وبعد الانتهاء من دراسة الجدوى، أصدرت ولاية نيويورك تشريعا ينص على منح شركة الأمم المتحدة للتعمير الموافقة على تشييد مبنى جديد للمكاتب، على أن يشار إليه باسم UNDC-5، في الحديقة التي تقع مباشرة إلى الجنوب من شارع ٤٢ والحادة الأولى. وستكون الأمم المتحدة هي الشاغل المقترح للبناء UNDC-5. وينص أحد شروط الموافقة على أن تحصل شركة الأمم المتحدة للتعمير بحلول ١٠ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١١، على موافقة من المجالس المحلية المتضررة من أجل البناء في الحديقة.

ومن المتوقع أن تكون هناك حاجة للالتزام بالاحتياجات من الموارد المتعلقة بأفضل التوصيات وقت إجراء الدراسة ضمن فترة السنتين ٢٠١٤-٢٠١٥. وينبغي أن ينظر في دراسة الجدوى في ضوء التطورات الحالية والمستمرة فيما يتعلق بالمبنى UNDC-5.

أولا - مقدمة

١ - شددت الجمعية العامة، في قرارها ٢٨٢/٦٠، على ضرورة وضع استراتيجية طويلة الأجل لأماكن المكاتب في مقر الأمم المتحدة، وطلبت من الأمين العام إجراء دراسة شاملة عن جدوى تشييد مبنى في الحديقة الشمالية في مجمع مقر الأمم المتحدة. وكان يتعين أن تتناول الدراسة عددا من العوامل مثل الأمن، والمسائل المعمارية والمسائل التي تتصل بالمدينة المضيفة والمجتمع المحلي التي لم تكن قد أدرجت في تحليل الأعمال الواردة في تقرير الأمين العام (A/60/874). وقد أدرج تمويل الدراسة في الميزانية البرنامجية لفترة السنتين ٢٠٠٨-٢٠٠٩.

٢ - وكان من بين العوامل المحفزة لدراسة الجدوى هو انتهاء مدة عقود استئجار حيز المكاتب في المبنى التابعين لشركة الأمم المتحدة للتعمير، (DC-1) و (DC-2). وقد تم تشييد هذين المبنىين في عام ١٩٧٦ صراحة لصالح الأمم المتحدة من جانب شركة الأمم المتحدة للتعمير، وهي شركة من شركات النفع العام تابعة لولاية نيويورك، وتم استئجارهما بأسعار أقل من أسعار السوق. ويوفر هذان المبنىان ما يقرب من ٦٧٠ ٠٠٠ قدم مربع (٢٢ ٢٤٥ مترا مربعا) من مساحة المكاتب التي تشغلها الأمانة العامة للأمم المتحدة وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي كمستأجرين رئيسيين. وتنتهي مدة عقود الإيجار الحالية للمبنىين UNDC-1 و UNDC-2 في نهاية آذار/مارس ٢٠١٨، مع خيار التمديد إلى نهاية آذار/مارس ٢٠٢٣، ولكن لا توجد خيارات للتجديد بعد ذلك التاريخ.

ثانيا - معلومات أساسية

٣ - في أعقاب الموافقة على الموارد اللازمة لدراسة الجدوى وعملية استدرج العروض التنافسية، منح عقد الدراسة في شهر شباط/فبراير عام ٢٠١٠ لشركة سكيدمور، أوينغز، وميريل (Skidmore, Owings and Merrill)، وهي شركة معمارية استشارية دولية رائدة. وشرعت الدراسة بتقييم احتياجات الأمم المتحدة من العقارات في الأجل الطويل على مدى فترة زمنية تمتد عشرين عاما اعتبارا من عام ٢٠١٤.

٤ - ولفهم احتياجات الأمم المتحدة في الأجل الطويل، كانت نقطة الانطلاق في هذه الدراسة هي إجراء تقييم كامل للموظفين الذين سيتم استيعابهم في مبان مستأجرة لأجل طويل وفي العقارات المملوكة للأمم المتحدة في المقر في عام ٢٠١٤. ويرد في الجدول ١ قائمة كاملة بالمباني المشغولة حاليا. ومن المتوقع أن يتم إخلاء المساحات المؤقتة المستأجرة من أجل المخطط العام لتجديد مباني المقر قبل عام ٢٠١٤ وبالتالي فإنها لم تدرج في الدراسة.

الجدول ١

المباني التي تشغلها منظومة الأمم المتحدة في عام ٢٠١٤

ألف - المساحة المملوكة لمنظومة الأمم المتحدة في نيويورك في عام ٢٠١٤

الموقع	المنظمة	المساحة الإجمالية بالقدم المربع
مبنى الأمانة العامة	الأمم المتحدة	٩٠٠ ٠٠٠
حيز المكاتب في المباني الأخرى في المجموع، بما في ذلك	الأمم المتحدة	٤١٦ ٢٥٠
مبنى المؤتمرات ومبنى المكتبة والطابق السفلي ومبنى الجمعية العامة		
معهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث	الأمم المتحدة	٢٣ ٠٠٠
مجموع المساحة المملوكة		١ ٣٣٩ ٢٥٠

باء - المساحة التي تستأجرها منظومة الأمم المتحدة في نيويورك عام ٢٠١٤

الموقع	المنظمة	المساحة الإجمالية بالقدم المربع
UNDC-1	الأمم المتحدة،	٣٤٨ ١٤٠
	البرنامج الإنمائي	
UNDC-2	الأمم المتحدة،	٣٣١ ١٧٩
	البرنامج الإنمائي	
UNDC-3	اليونيسيف	١٨٠ ٠٠٠
مبنى FF Building, 304 East 45 St.	الأمم المتحدة،	٣١٩ ٠٢٤
	البرنامج الإنمائي	
دار نيجيريا	البرنامج الإنمائي	٦ ٨٥٦
مبنى ألكوا	الأمم المتحدة	٣٠ ٨٤٥
مستودع Falchi ARMS في لونغ آيلند سيتي	الأمم المتحدة	٥٠ ٤١٣
مبنى 1 Dag Hammarskjold Plaza	الصندوق المشترك للمعاشات التقاعدية لموظفي الأمم المتحدة	٨٨ ٦٤١
مبنى Daily News	الأمم المتحدة	٧٤ ٨٢٢
المبنى رقم ٦٣٣ في الجادة الثالثة	اليونيسيف	١١٥ ٤٥٩
المبنى رقم ٦٠٥ في الجادة الثالثة	صندوق الأمم المتحدة للسكان	١٣٠ ٧٤٠
مبنى 300 E. 42 St. - Innovation	الأمم المتحدة	١٣٢ ٦٠٢
Court Square	الأمم المتحدة	٧٩ ٠٧٩
مبنى ألبانو	الأمم المتحدة	١٨٧ ٠٦٠
مبنى كرايسلر	مكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع	٤٠ ٠٠٠
مجموع المساحة المستأجرة		٢ ١١٤ ٨٦٠

٥ - وتم في شهر أيار/مايو من عام ٢٠١٠ إنشاء لجنة توجيهية برئاسة وكيل الأمين العام للشؤون الإدارية. وتتكون اللجنة من كبار المسؤولين من مختلف أنحاء المنظمة، بما في ذلك الصناديق والبرامج المشاركة، على النحو التالي: المكتب التنفيذي للأمين العام وإدارة الشؤون الإدارية وإدارة شؤون السلامة والأمن وإدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية وإدارة الخدمات الميدانية وإدارة شؤون الجمعية العامة والمؤتمرات ومكتب تكنولوجيا المعلومات والاتصالات وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي.

٦ - وقدمت اللجنة التوجيهية الإرشاد والتوجيه العام للفريق الاستشاري المعني بوضع استراتيجية طويلة الأمد لحيز المكاتب، ووجهت تقدم الدراسة، وأقرت التوصيات خلال سير المشروع.

٧ - وأجرى الفريق المعني بدراسة الجدوى مقابلات فردية مع كل عضو من أعضاء اللجنة التوجيهية من أجل وضع مجموعة من مبادئ الرؤية التي سوف يسترشد بها المشروع. وقد أقرت اللجنة التوجيهية هذه المبادئ التي تم استخدامها لوضع إطار للتحليل اللاحق. وكانت مبادئ الرؤية على النحو التالي:

(أ) إن مجمع مقر الأمم المتحدة يمثل رمزا فريدا وبارزا لرسالة المنظمة. ويجب أن يظل هذا المجمع مفتوحا للجمهور مع توفير الأمن اللازم. وينبغي أن تلهم هويته جميع الذين يعملون لصالح المنظمة، فضلا عن أولئك الذين يزورونه؛

(ب) ينبغي أن تكون الحافظة العقارية لمقر الأمم المتحدة في نيويورك موحدة ضمن حدود مسافة لا تبعد عن المباني الرئيسية بأكثر من عشر دقائق سيرا على الأقدام كحد أقصى لإيجاد شعور بوحدة المجمع، وتعزيز كفاءة العمليات من خلال تعظيم الاستفادة من التسهيلات الموجودة وتوفير قدر أكبر من كفاءة العمليات والسيطرة الأمنية؛

(ج) التكنولوجيا هي أمر محوري في تنفيذ مبادرات الأمم المتحدة في المستقبل التي تشمل نظام تخطيط موارد المؤسسة، التي تستجيب لتغير المناخ العالمي، وتعزز أفضل الممارسات في مكان العمل مثل المكاتب (الرقمية) غير الورقية، والتحاور العالمي؛

(د) بالرغم من أنه ينبغي لأماكن عمل الأمم المتحدة أن تجسد القيام بوظيفة، فإن اللباقة الدبلوماسية تتسم بأهمية متساوية. وينبغي أن يتسم مكان العمل بالمرونة وأن ييسر تحقيق الكفاءة والإنتاجية لتلبية رغبات جماعة تتقلب مع تغير الولايات؛

(هـ) من المتوقع أن يكون هناك نمو معتدل مستمر للاحتياجات من الأماكن. وسوف تواصل العمليات العالمية تحقيق اللامركزية. وفي الوقت نفسه، من المتوقع أن تؤدي الولايات الإضافية وتوسيع نطاقها إلى زيادة الاحتياجات من الأماكن. وينبغي أن توفر عقارات الأمم المتحدة في المستقبل المرونة للإدارات وتتيح استخدام الأماكن بمرونة تسمح بتلبية الاحتياجات المتغيرة للمنظمة. وينبغي اعتماد السياسات اللازمة لتنفيذ الإدارة الفعالة للأماكن؛

(و) ويوصى بتوحي أعلى أهداف "المباني الخضراء" وفقا لمبادئ حفظ واستدامة الطاقة.

٨ - وقام فريق دراسة الجدوى بجمع بيانات تاريخية عن نمو عدد الموظفين وما يرتبط به من احتياجات للأماكن على مدى العقد الماضي. وأجرى فريق الدراسة عندئذ مقابلات مع جميع الإدارات في الأمانة العامة، وكذلك في الصناديق والبرامج المشاركة لتحديد اتجاهات الاحتياجات من الأماكن حتى عام ٢٠٣٤. وستمتلك منظمة الأمم المتحدة للطفولة المبني الذي تشغله حاليا (UNDC-3) في نهاية مدة الإيجار. ونظرا لتلبية احتياجات منظمة الأمم المتحدة للطفولة من الأماكن في نيويورك في الأجل الطويل، فقد اختارت ألا تشارك في دراسة الجدوى.

ثالثا - النتائج الرئيسية

٩ - تمتلك الأمانة العامة للأمم المتحدة حاليا ما يقرب من ٥١ في المائة من احتياجاتها من أماكن المكاتب وتستأجر ٤٩ في المائة من هذه الاحتياجات. وتستأجر الصناديق والبرامج المشاركة حاليا ١٠٠ في المائة من احتياجاتها من أماكن المكاتب.

١٠ - وما فتئت الأمم المتحدة استجابة لنموها المستمر تستأجر حيز المكاتب تدريجيا ضمن الحي الشرقي من وسط مانهاتن. وكانت النتيجة أن أصبحت المنظمة تشغل معظم العقارات التجارية المرغوبة والمقبولة ضمن محيط مجمع الأمانة العامة.

١١ - وتم حساب توقعات مجموع موظفي نيويورك التابعين للأمانة العامة للأمم المتحدة، والصندوق المشترك للمعاشات التقاعدية لموظفي الأمم المتحدة، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، ومكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع وصندوق الأمم المتحدة للسكان بمعدل نمو سنوي متوسط قدره ١,١ في المائة في الفترة من ٢٠١٤ إلى ٢٠٣٤. وتم استخدام هذه التوقعات كأساس لدراسة الجدوى. وتم تجميع هذه المعلومات باستخدام البيانات التاريخية التي قدمتها إدارات الأمانة العامة، بينما قدمت الصناديق والبرامج بياناتها التاريخية مع التوقعات المستقبلية.

١٢ - ويتصل معلم عام ٢٠١٤ بالعودة إلى شغل الأمانة العامة بعد الانتهاء من المخطط العام لتجديد مباني المقر. وتبدأ توقعات العشرين عاما في عام ٢٠١٤ وتمتد حتى عام ٢٠٣٤. وهذا من شأنه أن يتيح للمنظمة تخطيط النمو وتنفيذ استراتيجية مناسبة تبعا لذلك. ويعتبر عام ٢٠٢٣ معلما نظرا لانتهاؤ أجل عقدي استئجار المبنيين UNDC-1 و UNDC-2. وتم حساب توقعات المساحة المطلوبة المقابلة لعدد الموظفين في تلك المرحلة من الزمن.

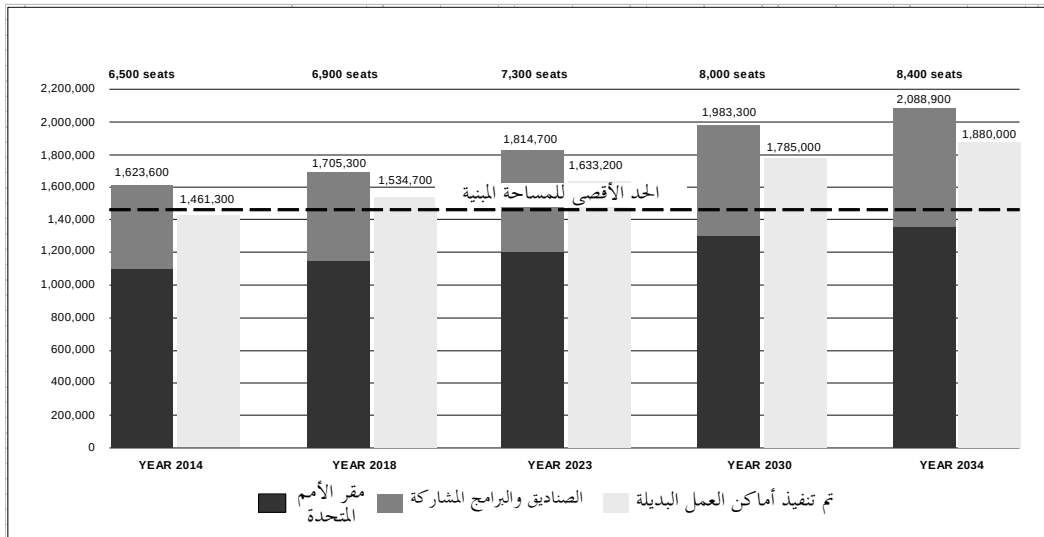
١٣ - ومن أجل تحديد خط أساس شامل للاحتياجات من الأماكن، تم تخصيص ٢٥٠ قدم مربع (٢٣ مترا مربعا) للشخص الواحد. وتقوم الأمانة العامة للأمم المتحدة حاليا باستخدام هذا الرقم عندما تبحث عن أماكن المكاتب المؤجرة تجاريا وتضيف إليه مساحة مشتركة متنوعة لأغراض مثل التداول، وغرف الاجتماعات، وما إلى ذلك.

١٤ - ويبين الجدولان ٢ و ٣ أدناه تطور الاحتياجات من الأماكن بين عامي ٢٠١٤ و ٢٠٣٤.

الجدول ٢

الاحتياجات من الأماكن في الأجل الطويل

(المساحة محسوبة بالأقدام المربعة)



الجدول ٣

نمو الموظفين المتزايد المتوقع^(أ)

المنظمة	٢٠١٠	٢٠١٤	٢٠١٨	٢٠٢٣	٢٠٣٠	٢٠٣٤
موظفو الأمم المتحدة	٧ ٩٠٧	٨ ٢٦١	٨ ٦٣٠	٩ ١١٥	٩ ٨٤١	١٠ ٢٨١
مكاتب مستقلة	٣٠٤	٣١٨	٣٣٢	٣٥٠	٣٧٨	٣٩٥
الصندوق المشترك للمعاشات التقاعدية لموظفي الأمم المتحدة	٢٤٦	٢٨٨	٣٣٧	٤١٠	٥٣٩	٦٣١
برنامج الأمم المتحدة الإنمائي	١ ٢٠٩	١ ٢٦٣	١ ٣٢٠	١ ٣٩٤	١ ٥٠٥	١ ٥٧٢
صندوق الأمم المتحدة للسكان	٤٥٠	٤٧٠	٤٩١	٥١٩	٥٦٠	٥٨٥
مكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع	١٠٧	١١٢	١١٧	١٢٣	١٣٣	١٣٩
مجموع الموظفين	١٠ ٢٢٣	١٠ ٧١١	١١ ٢٢٦	١١ ٩١١	١٢ ٩٥٦	١٣ ٦٠٣

(أ) يبلغ متوسط نمو الموظفين المتوقع ١,١ في المائة سنوياً.

١٥ - باختصار، ستحتاج المنظمة في عام ٢٠١٤ إلى مساحة إضافية قدرها ١,٦٢ مليون قدم مربع (١٥٠ ٥٠٠ متر مربع) لإكمال حيز المكاتب المتاح حالياً في مجمع الأمم المتحدة. وستزداد الاحتياجات في عام ٢٠٢٣ إلى ١,٨١ مليون قدم مربع (١٦٨ ١٥٠ متر مربع)، وإلى ١,٨٨ مليون قدم مربع (١٧٤ ٦٦٠ متر مربع) في عام ٢٠٣٤. وتفترض هذه التقديرات أن الأمم المتحدة سوف تقوم بشكل استباقي ما بين عامي ٢٠٢٣ و ٢٠٣٤ بتنفيذ "استراتيجيات بديلة لأماكن العمل"، وتحقيق مكاسب الكفاءة بنسبة ٢٠ في المائة، وبالتالي تقليل الحاجة لأماكن المكاتب الإضافية للفترة الزمنية المعينة.

١٦ - وحدد الفريق الاستشاري فرصاً عديدة تتعلق بالكفاءة في استخدام أماكن المكاتب، مما سيؤدي إلى تخفيض الاحتياجات من العقارات وانخفاض التكاليف التشغيلية. ويشار إلى هذه الفرص بمصطلح "الاستراتيجيات البديلة لأماكن العمل" وتتصل بجوانب كالعمل المتنقل، وأداء العمل من بُعد وساعات العمل المرنة وضغط أساليب العمل، والساعات الأساسية، وساعات العمل في الصيف وتقاسم العمل. وتشمل الفوائد المستدامة لهذه الاستراتيجيات البديلة لأماكن العمل الحد من استخدام الورق، وتخفيض التدفئة والتبريد، وزيادة استخدام حيز المكاتب، وكذلك تخفيف التلوث الناجم عن المواصلات والسفر.

رابعاً - إنشاء مبنى جديد في الحديقة الشمالية

١٧ - وضعت مخططات الحديقة الشمالية بهدف الحفاظ على السلامة المعمارية والقصد الأصلي لتصميم المجمع التاريخي للأمم المتحدة، بطريقة يمكن فيه إدماج المبنى الجديد في مجمع موحد جديد للأمم المتحدة.

١٨ - وتتضمن هذه المخططات المبادئ الحالية لحفظ الطاقة واستدامتها، والتدابير الأمنية اللازمة المطبقة في عمليات المقر الحالية مع احترام المسائل المجتمعية والحضرية.

١٩ - ومن خلال تطبيق مبادئ الرؤية، كانت الموضوعات المتسقة التي ينبغي تحقيقها من جانب كل تصميم نظري: الانفتاح والشفافية واستمرارية المشي العام من منصة الجمعية العامة إلى المبنى الجديد قيد النظر.

٢٠ - وقد تقرر أن تكون طاقة الاستيعاب القصوى لأي مبنى جديد في الحديقة الشمالية ١ ٤٥٠ ٠٠٠ قدم مربع (١٣٥ ٠٠٠ متر مربع). وتم احتساب حجم هذا المبنى بتحقيق العوائق الأمنية المطلوبة مع الأخذ بعين الاعتبار الارتفاعات، والحشد، والقضايا الحضرية، ومساحة الطابق، فضلاً عن طاقة الاستيعاب الإجمالية لمجمع الأمانة العامة. وينبغي للأمم المتحدة، مع مراعاة التغييرات التاريخية والمتوقعة في الاحتياجات من حيز المكاتب، ووفقاً لأفضل الممارسات في الميدان، أن تسعى إلى امتلاك ما لا يتجاوز نسبة ٨٠ في المائة من احتياجاتها من المكاتب واستئجار الباقي. إذ أنه يمكن إضافة مساحة مؤجرة أو التخلي عنها بسهولة أكبر من المساحة المملوكة.

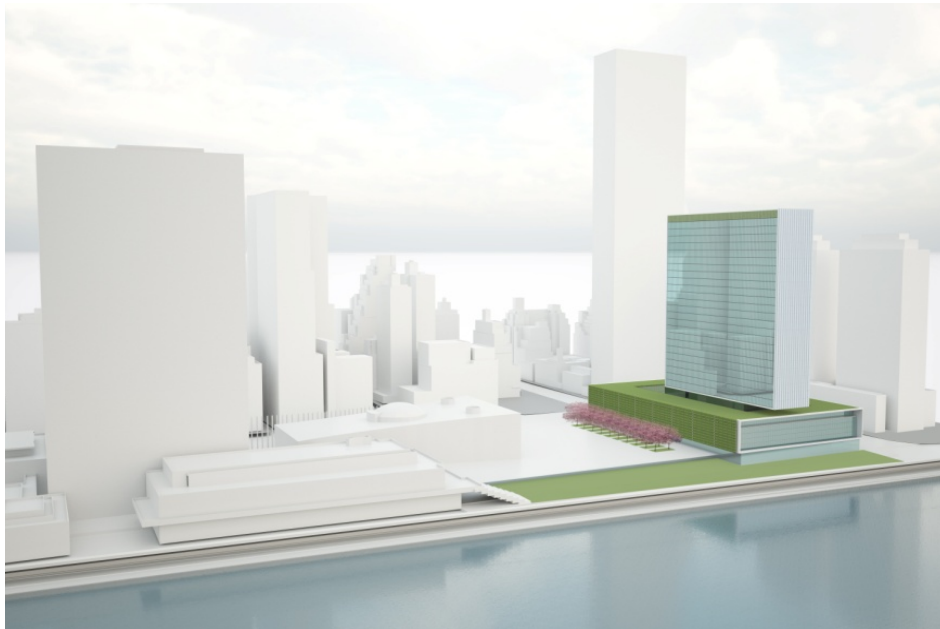
٢١ - وبمثل البناء على الحديقة الشمالية، ضمن معايير الدراسة، وبالمقارنة مع الخيارات الأخرى، أقل المخاطر وأقل التكاليف المرتبطة بدورة الحياة، لأن الأمم المتحدة في المقام الأول تملك الأرض التي ستبنى عليها، مما يعني الحد من المخاطر والتكلفة على حد سواء. ومن شأن وجود مجمع موحد أن يتيح تحقيق المزيد من الكفاءة التشغيلية وبمكّن المنظمة من توسيع نطاق الخدمات ووسائل الراحة لأعضاء الوفود والموظفين على حد سواء.

٢٢ - وبعد النظر في العديد من الاختلافات والمفاهيم الواسعة لتشديد مبان في الحديقة الشمالية تلي احتياجات الأمم المتحدة، اختار فريق دراسة الجدوى خطتين أساسيتين للبناء لإجراء مزيد من الدراسة بشأنهما: (أ) مخطط بناء برجين مرتفع ومنخفض (الشكل الأول)؛ (ب) مخطط الباحة (الشكل الثاني). ويتكون المخطط الأول من برج عال وبرج منخفض تفصل بينهما ردهة. ويتكون المخطط الثاني من مبنى منخفض يغطي مساحة واسعة يوجد في وسطها باحة مع برج يمتد من المبنى المنخفض. ويغطي هذان المخططان الأساسيان المعايير التي يتعين النظر فيها.

الشكل الأول
منظور خطة البرجين المرتفع والمنخفض



الشكل الثاني
منظور خطة الباحة



المصدر: سكيدمور وأويتز وميريل.

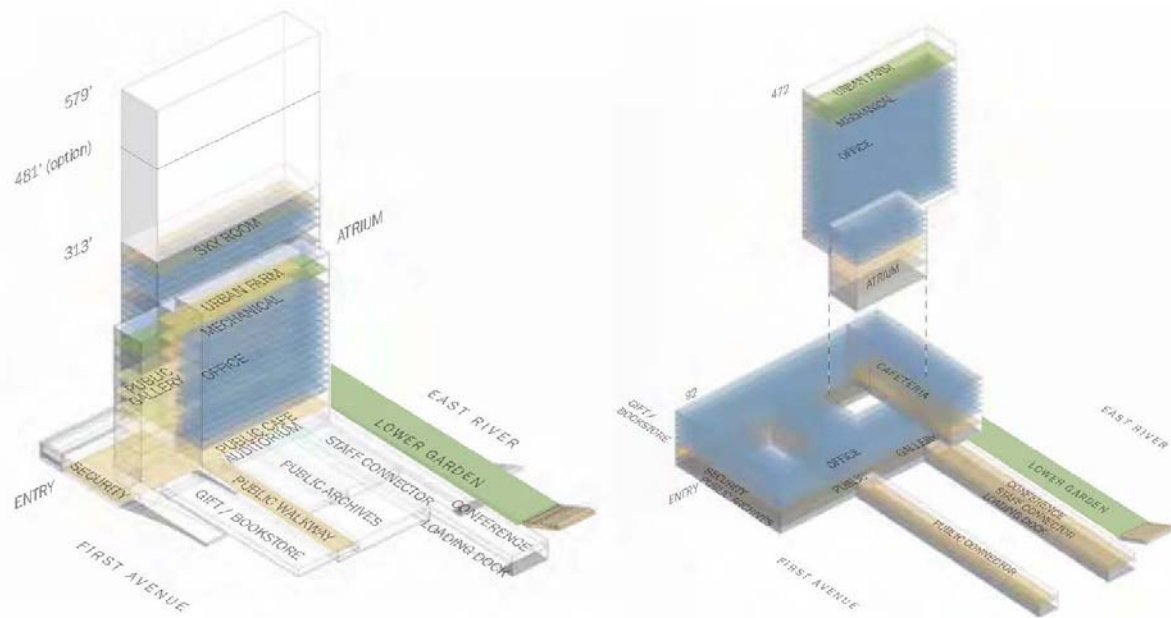
خامسا - المسائل المتصلة بالهندسة المعمارية والأمن والمدينة المضيضة والمجتمع المحلي

٢٣ - تهدف المخططات الجديدة لمبنى الحديقة الشمالية إلى تلبية مقاصد المصممين الأصليين الذين كانوا قد وضعوا تصوراً لتشييد مبنى في الحديقة الشمالية. وتتضمن خطة الموقع مدخلاً رئيسياً للمشاة والمراسم في الشارع ٤٧، وكذلك خطوط الارتباط البصري والمادي بالنهر الشرقي (انظر الشكل الثالث). وبتشديد المبنى حسب المخطط الجديد، تعود نقطة الدخول إلى مجمع الأمم المتحدة من الشارع ٤٧ شرقاً، إلى مكانها الأصلي، كما تعود منطقة الحديقة الشمالية إلى ما كانت عليه سابقاً، أي مكاناً عاماً يمكن من خلاله رؤية النهر الشرقي. ويمكن للجمهور العام من المشاة الدخول إلى الحديقة الشمالية من خلال مرافق موسعة للفحص الأمني، بينما يكون تنقل الموظفين بين مبنى الحديقة الشمالية الجديد وغيره من المباني في المجمع من خلال ممرات منفصلة تحت الحديقة الشمالية.

٢٤ - وسيكون للمبنى، بحكم حجمه وموقعه بحسب المخططات الجديدة، منفصلاً بصرياً عن الهياكل التاريخية، كما أن الأحجام المستقيمة المتعامدة مع مبنى الأمانة العامة تشكل نظيراً ملائماً للمبنى المستطيل الأصلي وللاتجاه الشمالي - الجنوبي لمبنى الأمانة العامة ومبنى المؤتمرات. ورغم أن المساحة المفتوحة في الطرف الشمالي من المجمع قد انخفضت كثيراً مقارنة بما كانت عليه في التصميم الأصلي، يمكن إقامة المبنى الجديد في موقع يتيح الحفاظ على الأشجار في ذلك الطرف.

الشكل الثالث

خطة البرجين المرتفع والمنخفض/الباحة وممرات المشاة والوصول إلى المرافق



خطة البرجين المرتفع والمنخفض

خطة الباحة

المصدر: شركة (Skidmore, Owings and Merrill (SOM).

سادسا - الاستراتيجيات المحتملة الأخرى

٢٥ - نظرت هذه الدراسة في تشييد مبنى جديد في الحديقة الشمالية، وقارنت بين تشييد هذا المبنى واتباع نهج أخرى طويلة الأجل لإزاء العقارات، في إطار أربعة خيارات رئيسية هي: (أ) البناء في المجمع (تشييد مبنى جديد في الحديقة الشمالية)؛ (ب) شراء مبنى قائم خارج المجمع؛ (ج) استئجار مساحات خارج المجمع؛ (د) تشييد مبنى خارج المجمع.

٢٦ - ومن شأن تشييد مبنى جديد في الحديقة الشمالية أن يتيح للأمم المتحدة تحقيق أقصى قدر من الالتزام بمبادئ الرؤية التي حُددت في بداية هذه الدراسة، مع تأمين العديد من المزايا المتصلة بالملكية والحفاظ على مجمع واحد. ولم تحقق النهج العقارية الأولية الثلاثة الأخرى مبادئ الرؤية بنفس الدرجة التي حققها تشييد مبنى جديد في الحديقة الشمالية.

٢٧ - وتمثل مباني شركة الأمم المتحدة للتعمير جزءاً كبيراً من حافظة المباني المستأجرة، ولكي تكون هذه المباني متوافرة عند انتهاء عقود الإيجار الحالية، سيجري على الأرجح تعديل الإيجارات بحسب مستوى السوق، فتصبح أعلى بكثير من الإيجارات الحالية. وبغض النظر عن أي تجديد لعقود الإيجار، فإن مساحة هذه المباني لا تتجاوز نحو ٦٧٠.٠٠٠ قدم مربع (٦٢ ٢٤٥ متراً مربعاً)، ولن تكون كافية لتلبية الاحتياجات المتوقعة لعام ٢٠٢٣ من حيث المساحة.

٢٨ - وتم الافتراض، أثناء النظر في جميع السيناريوهات المتعلقة بالعقارات، بما في ذلك تشييد مبنى في الحديقة الشمالية، أنه سيتم استئجار نسبة ٢٠ في المائة تقريباً من المساحة الإجمالية المطلوبة. ويوفر هذا النهج المرونة اللازمة لتلبية الاحتياجات المتغيرة، ويقلل من المخاطر. ونتيجة لذلك، فإن الخيارين الآخرين المتمثلين في البناء خارج المجمع وشراء مبنى يجب أن يتوافقا مع استئجار بعض المباني لتلبية الاحتياجات العامة المتصلة بأماكن المكاتب.

٢٩ - ويستلزم خيار البناء خارج المجمع شراء قطعة أرض. وكانت المواقع المحتملة الموجودة في محيط مقر الأمم المتحدة والتي لا تبعد عن المباني الرئيسية أكثر من ١٠ دقائق سيراً على الأقدام محدودة العدد، كما أنها لم تكن كبيرة بما يكفي لتشييد مبنى واحد من الحجم المطلوب. وبالإضافة إلى ذلك، فإن هذا الخيار يستلزم إجراء مفاوضات طويلة مع أصحاب الأراضي والجيران وفئات المجتمع المحلي قبل تشييد المبنى. وتزيد جميع هذه المسائل من المخاطر والتكاليف المقدرة المتصلة بشييد مبنى جديد خارج مجمع الأمم المتحدة إذا أخذت الأمم المتحدة بهذا الخيار مباشرة. وترد التقديرات الأولية في الشكّلين الرابع والخامس والجدولين ٤ و ٥.

٣٠ - ولشراء مبنى قائم ميزة تتمثل في وجود هيكل قائم مشيد على أرض تمت الموافقة على استخدامها لهذا الغرض. ومع ذلك، فمن أجل تلبية الاحتياجات التي حددتها المنظمة من المساحة حتى عام ٢٠٣٤، يتعين شراء العديد من المباني وتجديدها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن مجموعة المباني الموجودة مشيدة من سنوات عديدة، وبالتالي لا تتسم بالكفاءة، سواء من حيث منظور الهياكل الأساسية أو منظور استخدام الأماكن. وهذه العوامل تزيد من المخاطر والتكاليف المرتبطة بشراء مباني قائمة.

٣١ - وأخيراً، إذا اختارت الدول الأعضاء عدم المضي في خيار البناء أو الشراء، فإن اتباع استراتيجية استئجار تحافظ على الوضع الراهن يمكن أن يكون بديلاً مجدياً يتطلب التفاوض، في الوقت المناسب وبترواً، بشأن عقود الإيجار القائمة عند اقتراب موعد انتهائها أو عند توفر أماكن جديدة. وفي حالة التفاوض مجدداً بشأن عقدي استئجار المبنىين UNDC-1 و UNDC-2، من المرجح أن تزداد الإيجارات عن الأسعار المواتية التي مُنحت للأمم

المتحدة طوال مدة الإيجار لتصل إلى أسعار السوق الحالية. ورغم أن لهذا الخيار مزاياه، مثل استمرار الكفاءة بفضل الهياكل الأساسية القائمة المتصلة بالأمن والتكنولوجيا، فإن له أيضاً جوانب سلبية، بما في ذلك تشتت الموظفين بين مبان متعددة، وإدارة المخاطر المرتبطة بزيادة تكاليف العديد من العقود.

شركة الأمم المتحدة للتعمير: التطورات الأخيرة

٣٢ - في ١٥ تموز/يوليه ٢٠١١، وقع حاكم ولاية نيويورك تشريعاً يميز مدينة نيويورك وقف استخدام جزء من ملعب روبرت موزز، الواقع جنوب شارع ٤٢ وشرق الجادة الأولى، كحديقة، ونقله إلى شركة الأمم المتحدة للتعمير. وبموجب هذا التشريع الذي صدر عن جمعية ولاية نيويورك بوصفه القانون رقم A-08305A، يُطلب إلى المدينة التشاور مع أعضاء مجلس الشيوخ في الولاية وجمعية الولاية ومجلس المدينة الذين يمثلون المنطقة التي تقع فيها الحديقة والتوصل إلى اتفاق معهم من خلال مذكرة تفاهم توقعها السلطات الحكومية بحلول ١٠ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١١ على أبعد تقدير. وينصّ التشريع أيضاً على أن المبنى الذي ستشيده شركة الأمم المتحدة للتعمير على تلك الأرض ينبغي ألا يكون أعلى من مبنى الأمانة العامة، وينبغي ألا تتجاوز مساحة طوابقه ٩٠٠ ٠٠٠ قدم مربع. وإذا قررت الدول الأعضاء اتخاذ قرار بالمضي قدماً في التعاون مع سلطات الحكومة المضيفة لإنشاء مبنى UNDC-5 الذي يتضمن ترتيب "الاستئجار تمهيداً للتملك" أو ترتيبات مماثلة تؤدي إلى تملك الأمم المتحدة للمبنى، سيُعتبر هذا قراراً بالبناء خارج المجمع. وسيحول هذا القرار دون اتباع النهج الرئيسية الأخرى، أي البناء في المجمع، أو شراء مبان موجودة خارج المجمع، أو الاستئجار على نطاق واسع.

سابعاً - التقديرات الأولية للتكاليف

٣٣ - قبل تحليل التكاليف، كان من الضروري بناء قاعدة لتقدير تكاليف الخيارات الأساسية الأربعة: (أ) البناء في المجمع؛ (ب) الشراء خارج المجمع؛ (ج) الاستئجار خارج المجمع؛ (د) البناء خارج المجمع. وشددت مبادئ الرؤية على أهمية توحيد المجمع ضمن مسافة لا تبعد عن الأمانة العامة أكثر من ١٠ دقائق سيراً على الأقدام. ومثل هذا أولوية رئيسية في إطار تقييم المواقع المستقبلية المحتملة.

٣٤ - وتم تصنيف جميع المواقع المحتملة وتقييمها على أساس معايير أساسية خاصة بكل نوع من المباني، بالإضافة إلى معايير موحدة عامة. وتم أيضاً تحديد معايير المخاطر وأخذها في الحسبان أثناء إجراء التقييمات. وبعد إجراء تحليل شامل للمواقع، تم جمع النتائج وتسويتها لتحديد خط الأساس لمتوسط قيمة القدم المربع بالدولار، الذي أُدرج بعد ذلك في نماذج التكلفة.

٣٥ - وبحسب النتائج التي تم التوصل إليها، تبلغ الاحتياجات من مساحة المكاتب نحو ١,٨١ مليون قدم مربع (٢٢٥ ١٦٧ متراً مربعاً)، وهي مساحة تتجاوز القدرة الاستيعابية المتوخاة لمجمع الأمانة العامة للأمم المتحدة. وبالتالي، فإن من الضروري الجمع بين خيارات عقارية متميزة بدرجات متفاوتة لوضع سيناريوهات عقارية ممكنة يمكن أن تلي الاحتياجات من الأماكن في الأجل الطويل. وعندما وُضعت السيناريوهات، تم الاستناد إلى تقديرات المخاطر لتقييم مجموعة من الإيجابيات والسلبيات النوعية والكمية، مما أدى إلى "تصنيف المخاطر" المرتبطة بكل سيناريو عقاري.

٣٦ - وتضمنت نماذج التكلفة التي وُضعت لكل خيار تقديراً للتكلفة الإجمالية للمشروع يتكون من ستة عناصر أولية حيثما تنطبق، وهي: التكاليف غير المباشرة التي يتحملها المالك؛ والتكاليف التجارية؛ وتكاليف البناء؛ وتكاليف بناء الهياكل الداخلية والخارجية الجديدة؛ وتكاليف التجهيز؛ وتكاليف خطط الاستجابة للطوارئ.

٣٧ - وأعدت خيارات نماذج تكاليف الحديقة الشمالية باستخدام التصميم النظرية الموضحة في الفرع "رابعاً" من هذا التقرير. وقدمت هذه التصميم النظرية أساساً لتقدير التكاليف، على أساس الكميات الموجودة في التصميم، فضلاً عن المعايير القياسية لتحديد التكاليف الصناعية. وشملت النماذج جميع نظم البناء الرئيسية، بما في ذلك نظم البناء المستدام، وأية قيود كبيرة تتصل بالموقع يمكن أن تؤثر على تكلفة تشييد مبنى جديد.

٣٨ - أما تكاليف فئات البناء خارج المجمع، والشراء والاستئجار، فجرى حسابها استناداً إلى نماذج مجموعة متنوعة من المباني والمواقع المحتملة التي يمكن أن تكون متاحة في محيط مقر الأمم المتحدة. وينطوي البناء خارج المجمع على الكثير من التكاليف التي سيتعين تكبدها في الة البناء في المجمع باستثناء الاضطرار إلى شراء الأرض. وأُخذت في الاعتبار عوامل أخرى مثل تحديث الهياكل الأساسية والمرافق الأمنية القائمة.

٣٩ - وتم حساب تكاليف الاستئجار على أساس الإبقاء على الوضع الراهن بالاستناد إلى نماذج المعايير الصناعية والنفقات التي تكبدها الأمم المتحدة تاريخياً لتجهيز وتحسين الأماكن المستأجرة. وتشمل هذه التكاليف تحديث الهياكل الأساسية لتعزيز استدامتها، فضلاً عن لتحسينات في أماكن العمل.

٤٠ - وتتضمن الأرقام والجداول أدناه تقديرات التكاليف الأولية للسيناريوهات الثلاثة التي يرحِّح أن تأخذ بها المنظمة. وتماشيا مع القرارات السابقة التي اتخذها المنظمة المتعلقة بالمشاريع الرأسمالية الكبرى، لم يُؤخذ أي تمويل في الحسبان عند إعداد جداول تقدير التكاليف.

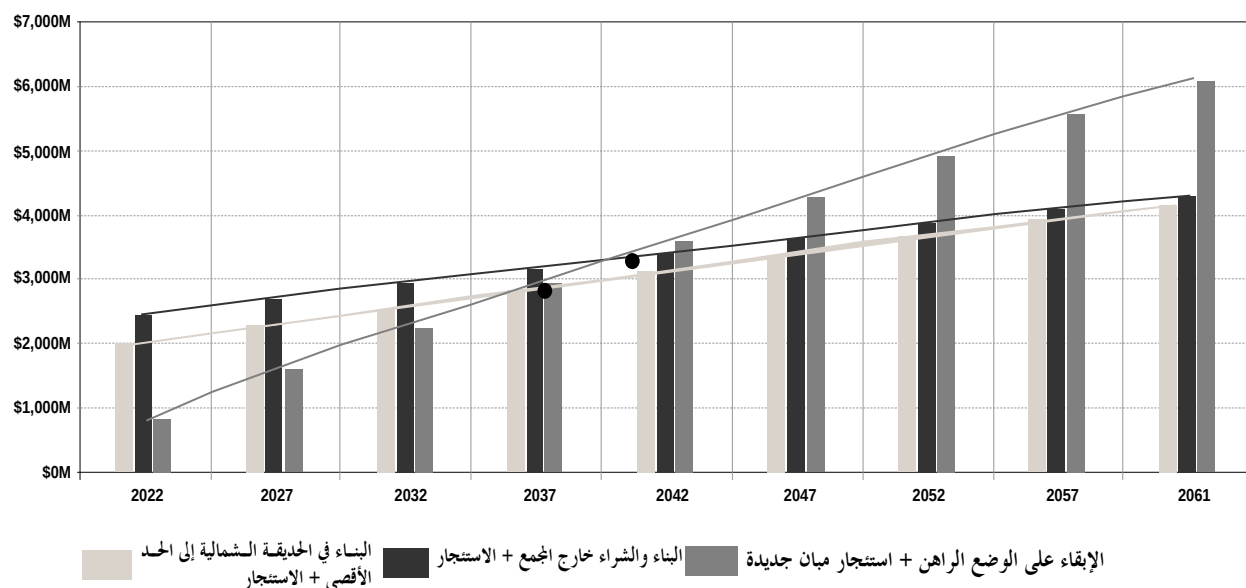
الشكل الرابع

السيناريو: التكاليف البرنامجية والرأسمالية والتشغيلية



الاختصارات: ق م إ: قدم مربع إجمالي؛ م م إ: متر مربع إجمالي؛ ق م ق: قدم مربع قابل للإيجار؛ م م ق: متر مربع قابل للإيجار.

الشكل الخامس
تحليل كلفة دورة الحياة (التراكمية)
(بملايين دولارات الولايات المتحدة)



كلفة دورة الحياة، عينة من النقاط الزمنية^(أ)

٢٠٦١	٢٠٥٧	٢٠٥٢	٢٠٤٧	٢٠٤٢	٢٠٣٧	٢٠٣٢	٢٠٢٧	٢٠٢٢	
٤١٨٠	٣٩٦٠	٣٦٩٠	٣٤١٠	٣١٤٠	٢٨٦٠	٢٥٨٠	٢٣٠٠	٢٠٣٠	البناء في الحديقة الشمالية إلى الحد الأقصى + الاستئجار
٤٢٩٠	٤١١٠	٣٨٨٠	٣٦٥٠	٣٤٢٠	٣١٨٠	٢٩٥٠	٢٧٢٠	٢٤٧٠	البناء والشراء خارج المجمع + الاستئجار
٦٠٩٠	٥٥٨٠	٤٩٣٠	٤٢٧٠	٣٦١٠	٢٩٥٠	٢٢٨٠	١٦٢٠	٨٥٠	الإبقاء على الوضع الراهن + استئجار مبان جديدة

(أ) التكاليف بملايين دولارات الولايات المتحدة بقيمة عام ٢٠١١ واستناداً إلى التعديلات الإضافية السنوية.

الجدول ٤
تحليل التكاليف الرأسمالية السنوية
(بملايين دولارات الولايات المتحدة)

٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٤	المجموع
٢٨	٢٨	٣٣	٣٢٩	٣٢٩	٤٠٨	٤٠٨	٤٠٨	-	-	-	١ ٩٧٠
البناء في الحديقة الشمالية إلى الحد الأقصى + الاستئجار											
٢٢	٤٠	٤١	٢٧٤	٥٠٥	٥١٢	٥١٢	٥١٢	-	-	-	٢ ٤٢٠
البناء والشراء خارج المجموع + الاستئجار											
٣٠	٤١	٤١	٤١	٤١	١٥٨	١٥٨	١٥٨	٥٣	٥٣	٥٣	٧٩٠
الإبقاء على الوضع الراهن + استئجار صفر مبان جديدة											

الجدول ٥
موجز مصفوفة التكاليف
(بدولارات الولايات المتحدة)

التكاليف الرأسمالية ٢٠٢١-٢٠١٤	التكاليف التشغيلية السنوية ٤٠ سنة	التكاليف التشغيلية خلال ٤٠ سنة	التكاليف الرأسمالية والتكاليف التشغيلية خلال ٤٠ سنة
١ ٩٧٠	٥٥	٢ ٢١٠	٤ ٢٠٠
البناء في الحديقة الشمالية إلى الحد الأقصى + الاستئجار			
٢ ٤٥٠	٤٦	١ ٨٤٠	٤ ٣٠٠
البناء والشراء خارج المجموع + الاستئجار			
التكاليف الرأسمالية ٢٠٢٤-٢٠١٤	التكاليف التشغيلية السنوية ٤٠ سنة	التكاليف التشغيلية خلال ٤٠ سنة	التكاليف الرأسمالية والتكاليف التشغيلية خلال ٤٠ سنة
٧٩٠	١٣١	٥ ٣١٠	٦ ١٠٠
الإبقاء على الوضع الراهن + استئجار مبان جديدة			

ثامناً - الخلاصة والإجراءات الموصى بها

٤١ - في إطار المعايير التي نظر فيها، تشير النتائج التي توصلت إليها الدراسة إلى مزايا قيام الأمم المتحدة بتشييد مبنى في الحديقة الشمالية. وبرز تشييد مبنى للمكاتب في الحديقة الشمالية كأفضل خيار متصل بتشييد مبنى جديد. فهو يلي على أحسن وجه مبادئ الرؤية، بأقل التكاليف، وينطوي على أقل قدر من المخاطر، وسيستوعب معظم موظفي الأمم المتحدة في مبنى مشيد حديثاً تملكه الأمم المتحدة. ونظراً للتطورات الأخيرة المتعلقة بالمبنى UNDC-5، سيعاد تقييم هذا الاستنتاج بعد أن تُحدد تقديرات التكاليف القابلة للمقارنة وغيرها من البارامترات، مثل المساحة الفعلية وتوقيت توافر المبنى UNDC-5.

٤٢ - وينطوي تشييد عقار للأمم المتحدة على عدد من المزايا، بما في ذلك التحكم في توقيت وإنجاز الحيز الجديد في الحديقة الشمالية، والسيطرة على العملية برمتها، وإتاحة الفرصة لإنشاء مبنى وفقاً للاحتياجات المحددة للأمم المتحدة. ومن شأن تشييد مبنى جديد في الحديقة الشمالية أن يكمل المجمع على النحو المتوخى أصلاً، ويوحد مجتمع الأمم المتحدة، ويسهم في التعبير عن رسالة الأمم المتحدة.

٤٣ - وبحلول عام ٢٠٢٣، سيبلغ مجموع احتياجات الأمم المتحدة من حيث مساحة المكاتب، بما فيها صناديقها وبرامجها المشاركة ١,٨١ مليون قدم مربع (١٥٠ ١٦٨ متر مربع). وتتجاوز هذه الاحتياجات بكثير القدرة الاستيعابية للمباني المملوكة والمستأجرة في الحافظة العقارية الحالية للأمم المتحدة. وسيكون من الصعب تلبية هذه الاحتياجات من العقارات القائمة أو العقارات الجديدة المحتمل تشييدها ضمن المسافة الموصى بها البالغة ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.

٤٤ - ولا يمكن للمباني المستأجرة حالياً أن توفر المساحة الكافية، وتستأجر الأمم المتحدة حالياً الكثير من المباني المتوفرة في محيط مجمع الأمانة العامة. ومن المرجح أن يؤدي استئجار مبانٍ إضافية إلى تفاقم المشاكل القائمة المتصلة بالأمن والتنسيق فيما بين الإدارات، وتكنولوجيا المعلومات وتشتت الموظفين والعزلة، وكذلك مسافات التنقل من مكان العمل وإليه. ولقد تبين أن الخيارات الجديدة المتعلقة بالاستئجار أكثر كلفة وأبعد عن المجمع. وقليلة جداً هي المباني الماثلة من حيث الحجم للمبنيين UNDC-1 و UNDC-2 الواقعة على مقربة من المجمع التي لا يستغرق الوصول إليها وقتاً كبيراً.

٤٥ - ومع انتهاء مدة عقود الإيجار مع شركة الأمم المتحدة للتعمير، والزيادة المستمرة للموظفين المقدرة بنسبة ١,١ في المائة، حان الوقت لكي تخطط الأمم المتحدة للنهج الذي ستتبعه إزاء احتياجاتها من الأماكن في المستقبل ولتواصل تطبيق رؤية المنظمة. واستناداً إلى نتائج المفاوضات بين سلطات الحكومة المضيفة وشركة الأمم المتحدة للتعمير فيما يتعلق بالمبنى UNDC-5 (الوارد في الفرع "سادساً" من هذا التقرير)، قد يتعين تعديل استنتاجات هذا التقرير أو إعادة النظر فيها. غير أن النتيجة لن تُعلن إلا بعد تاريخ ١٠ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١١.

تاسعاً - الإجراءات التي يتعين على الجمعية العامة اتخاذها

٤٦ - يُطلب إلى الجمعية العامة أن تحيط علماً بهذا التقرير، وقد ترغب في تقديم التوجيه للأمانة العامة بشأن تقديم أي تقارير أخرى عن الخيارات المتاحة لتلبية الاحتياجات الطويلة الأمد المتعلقة بمساحة المكاتب في المقر.