

Distr.: General
4 February 2014
Arabic
Original: English

الجمعية العامة



الدورة الثامنة والستون

البند ١٣٤ من جدول الأعمال

الميزانية البرنامجية لفترة السنتين ٢٠١٤-٢٠١٥

دراسة بشأن الاحتياجات الطويلة الأجل من أماكن العمل في مقر
الأمم المتحدة خلال الفترة من عام ٢٠١٤ إلى عام ٢٠٣٤

تقرير الأمين العام

موجز

عملاً بالجزء الثالث من قرار الجمعية العامة ٦٧/٢٥٤ ألف، يقدم هذا التقرير المعلومات المطلوبة بشأن الاحتياجات طويلة الأجل من أماكن العمل للأمم المتحدة في نيويورك، بما في ذلك النظر في الخيارات التي لم يسبق النظر فيها. ويقدم التقرير معلومات مستكملة عن موظفي الأمانة العامة والمكاتب الأخرى، متضمنة وغير متضمنة موظفي الصناديق والبرامج المتوقع اشتراكهم في موقع العمل مع الأمانة العامة، والآثار المترتبة على تنفيذ استراتيجيات مرنة لاستخدام أماكن العمل، ومعلومات عن تسلسل تنفيذ مشاريع التشييد في الأمم المتحدة، ومعلومات عن بدائل التمويل على المديين القريب والبعيد لكل خيار، والنظر في التأثير المحتمل على السلامة المعمارية لمجمع الأمم المتحدة، وتحليل النسبة المستهدفة للحيز المملوك إزاء المستأجر، ومعلومات عن الخيارات المتعلقة بتحديد المبنى الملحق الجنوبي ومبنى مكتبة داغ همرشولد.



ويبلغ العدد الإجمالي المتوقع لموظفي الأمانة العامة والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج، الذين يتوقع أن يحتاجوا إلى أماكن عمل ٥٩٣ ٩ موظفاً في عام ٢٠١٨، في سيناريو يفترض نمواً صفرياً، منهم ٨٥٠ موظفاً من الصناديق والبرامج. وكما هو مبين في تقرير الأمين العام عن "الاستخدام المرن لأماكن العمل" (A/68/387)، فإن تنفيذ استراتيجيات مرنة لاستخدام أماكن العمل يتوقع أن يخفف الاحتياج العام من الحيز المكاني بنسبة ٢٠ في المائة. ومع أخذ ذلك بعين الاعتبار، سوف يبلغ الاحتياج الكلي من الحيز خارج المجموع، في سيناريو يفترض نمواً صفرياً، ٣١١ ١٠٩ ١ قدماً مربعاً تقريباً، وهو ما يشمل حيز المكاتب، والمنافع المشتركة، ومساحات دعم المباني.

وإضافة إلى الخيارات الأربعة التي جرى النظر فيها في التقارير السابقة، تناول هذا التقرير بالنظر ستة خيارات إضافية. وفي نهاية المطاف، اعتُبرت ثلاثة خيارات فقط خيارات قابلة للتنفيذ وتحقق ميزات للمنظمة، وتم تحليلها مالياً بالتفصيل. والخيارات هي: (أ) تقييم المرج الشمالي؛ (ب) خيار الاستئجار بغرض التملك (DC-5) لشركة التعمير التابعة للأمم المتحدة؛ (ج) الاستئجار حسب الحالة الراهنة.

ومن هذه الخيارات الثلاثة، في سيناريو يفترض نمواً صفرياً، فإن خيار المرج الشمالي هو الخيار الأقل تكلفة، حيث تبلغ تكلفته ٣,٥٢٨ بلايين دولار؛ وتبلغ تكلفة خيار DC-5 ٤,٠٨٣ بلايين دولار؛ وتتمثل أعلى تكلفة في خيار الحالة الراهنة، حيث تبلغ ٤,٥٥١ بلايين دولار. وجميع التكاليف المبينة أعلاه هي بالقيم الحالية الصافية لعام ٢٠١٤. وتشمل جميع التكاليف اعتبار تكاليف رأسمالية لمرة واحدة، وتكاليف تشغيلية حتى عام ٢٠٦٤ (لمدة ٥٠ عاماً منذ عام ٢٠١٤ الذي يمثل نقطة البداية بالنسبة للدراسة).

وبالإضافة إلى مسائل التكلفة، جرى النظر أيضاً في معايير غير كمية، بما في ذلك الفوائد غير الملموسة للملكية، مثل المكاسب المحتملة في الإنتاجية الناجمة عن توحيد مكان وجود الموظفين في مجمع متكامل وعن توفير ظروف مكاتب ذات جودة عالية. ويتضمن التقرير كذلك استنتاجات الخبراء الذين نظروا في المسألة من وجهة نظر السلامة المعمارية للمجمع الأمم المتحدة.

والجمعية العامة مدعوة إلى الإحاطة علماً بالتقرير، والموافقة على الخيار الأكثر تفضيلاً، والإذن للأمين العام باتخاذ الخطوات اللازمة من أجل التنفيذ.



أولا - مقدمة

١ - طلبت الجمعية العامة إلى الأمين العام، في الجزء الثالث من قرارها ٢٥٤/٦٧، أن يقدم تقريراً جديداً عن الاحتياجات من الأماكن في مقر الأمم المتحدة في الأمد الطويل، يتضمن المعلومات التالية:

(أ) معلومات وافية عن جميع الخيارات القابلة للتنفيذ، بما فيها الخيارات الإضافية التي لم يتم النظر فيها أو تناولها بصورة متعمقة بالقدر الكافي في تقرير الأمين العام (A/67/720)، مع كفالة أن تعامل جميع الخيارات على قدم المساواة والسعي في الوقت نفسه إلى تحقيق أفضل الشروط للمنظمة في جميع الحالات؛

(ب) العدد الإجمالي للموظفين سواء باحتساب عدد موظفي الصناديق والبرامج المشاركة أم لا والآثار المالية لترتيبات تقاسم التكاليف معها؛

(ج) أثر تنفيذ ترتيبات العمل المرنة في القدرة الاستيعابية للمباني في مجمع المقر؛

(د) تسلسل مشاريع التشييد التي تضطلع بها الأمم المتحدة؛

(هـ) بدائل التمويل في المدى القصير والمدى الطويل لكل خيار، والتكاليف المباشرة وغير المباشرة لكل خيار، وصافي القيمة الحالية لكل خيار، إلى جانب القيمة المتبقية للبناء الجديد عند الاقتضاء، والمخاطر القانونية وغيرها من المخاطر المرتبطة بكل خيار؛

(و) الأثر الذي قد يترتب على السلامة المعمارية لمجمع الأمم المتحدة؛

(ز) تحليل للنسبة المفضلة من الأماكن المملوكة مقابل الأماكن المستأجرة فيما يتعلق بالمنظمة والتطورات المحتملة في التخطيط لمستقبل المنظمة؛

(ح) معلومات وافية وخيارات فيما يتعلق بتجديد مبنى الملحق الجنوبي ومبنى مكتبة داغ همرشولد، مع بيان الآثار المالية المترتبة على ذلك، مع ضمان احترام القيمة التذكارية لمكتبة داغ همرشولد.

ثانيا - الافتراضات الرئيسية والاحتياجات المقدرة من الحيز

ألف - أعداد الموظفين

٢ - شكل استعراض للعدد الإجمالي لموظفي الأمم المتحدة العاملين في نيويورك نقطة البداية لدراسة الاحتياجات من الأماكن للفترة من عام ٢٠١٤ إلى عام ٢٠٣٤. ويشمل ذلك العدد الموظفين والخبراء الاستشاريين والمتدربين الداخليين والخبراء المعاونين والمتعاقدين الذين يحتاجون إلى أماكن على المدى البعيد، من الأمانة العامة وكذلك من الصناديق والبرامج وسائر المكاتب والوكالات المتخصصة المشاركة. وفي هذا الصدد، أدرجت الأمانة العامة أعداد الموظفين من كيانات الأمم المتحدة التي تحتل أماكن عمل حاليا في الأمانة العامة، بما في ذلك برنامج الأمم المتحدة الإنمائي الذي يتوقع أن يظل يشكل أكبر عدد من الموظفين من خارج الأمانة العامة، رغم توقع قيامه بتخفيض عدد موظفيه في نيويورك، والذين يتعين أخذهم بعين الاعتبار عند النظر إلى الاحتياجات من أماكن العمل على المدى البعيد. وعقب إجراء مناقشات، أكد البرنامج الإنمائي أنه على استعداد من حيث المبدأ للاشتراك في أماكن العمل مع الأمانة العامة إذا كان ذلك سيؤدي إلى خفض تكاليف أماكن العمل للبرنامج على المدى البعيد وتوفير مكاتب مستدامة وملائمة وتتسم بالكفاءة وذات مستوى رفيع. وبالنسبة للصناديق والبرامج الأخرى التي توجد مقرها حاليا في نيويورك، بما يشمل صندوق الأمم المتحدة للسكان ومكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع وهيئة الأمم المتحدة للمساواة بين الجنسين وتمكين المرأة (هيئة الأمم المتحدة للمرأة)، فهي إما أنها دخلت للتو أو ستدخل قريبا في عقود استئجار تجارية طويلة الأجل، ولا تعتبر من الكيانات التي يحتمل أن تشارك في استراتيجية الأمانة العامة لتوفير أماكن العمل على المدى البعيد.

٣ - ويتمثل أحد العوامل الرئيسية الأخرى في تحديد ما إذا كان هذا العدد يوجد حاليا في عقارات مملوكة أم مستأجرة، وتوقع سيناريوهات في المستقبل للعقارات المملوكة والمستأجرة. وتشمل العقارات التي تملكها الأمم المتحدة وتستغلها حاليا مجمع المقر وعنوانه 405 E. 42nd Street، ومبنى معهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث (اليونيتار)، وعنوانه 801 United Nations Plaza. ويبين الجدول ١ أدناه توزيع موظفي المقر.



الجدول ١
توزيع الموظفين في المقر

عام ٢٠١٣ (العدد الحالي)	عام ٢٠١٢ (حسبما ورد في الوثيقة A/67/720)	الأمانة العامة والمكاتب الأخرى	الأمانة العامة والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج
ألف - عدد الموظفين في المقر الرئيسي (حسب الكيان)			
٨ ٥٢١	٨ ٥١٦	٨ ٥١٦	٨ ٥١٦
-	٢٢٧	٢٢٧	٢٢٧
٢ ٣٢٠	-	-	٨٥٠ ^(ب)
المجموع	١٠ ٨٤١	٨ ٧٤٣	٩ ٥٩٣
باء - عدد الموظفين في العقارات المملوكة للأمم المتحدة والموظفين الذين يشغلون وظائف لا تتطلب استخدام حيز مكثي			
٤ ١٣٢	٣ ٨٩٨	٣ ٨٩٨	٣ ٨٩٨
٧٧١	٩٣٧ ^(ج)	٩٣٧ ^(ج)	٩٣٧ ^(ج)
المجموع	٤ ٩٠٣	٤ ٨٣٥	٤ ٨٣٥
جيم - مجموع عدد الموظفين في المقر الذين يحتاجون إلى حيز مكثي خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة: ألف - باء			
٥ ٩٣٨	٣ ٩٠٨	٣ ٩٠٨	٤ ٧٥٨

(أ) شملت هذه الدراسة موظفين عددهم الكلي ٢٢٧ موظفاً من ١٠ مكاتب صغيرة أخرى تقريباً يشغلون حالياً حيزاً مستأجراً من الباطن من الأمانة العامة في أماكن مستأجرة خارج المجموع.

(ب) يشمل العدد المتوقع لموظفي برنامج الأمم المتحدة الإنمائي (انظر الفقرتين ٢ و ١٣).

(ج) لا يتصل التغيير في عدد الموظفين الذين يشغلون وظائف لا تحتاج إلى حيز مكثي في الفترة بين عام ٢٠١٢ إلى عام ٢٠١٣ بالتغيرات في أعداد الموظفين الفعلية، وإنما بتنقيح في الحساب بعد اكتمال العمل في عدد من المشاريع الفرعية في الطابق السفلي ومبنى المؤتمرات وإعادة شغلها بالموظفين في إطار الخطة الرئيسية لتحديد مباني المقر.

باء - الاستخدام المرن لأماكن العمل

٤ - كما هو مبين في تقرير الأمين العام عن تنفيذ نظام مرن لاستخدام أماكن العمل في مقر الأمم المتحدة (A/68/387)، يعتزم الأمين العام تنفيذ استراتيجيات مرنة لاستخدام أماكن العمل ستؤثر على الاحتياجات العامة من أماكن العمل في المنظمة. ويصف مصطلح "الاستخدام المرن لأماكن العمل" ترتيبات الحيز المادي والتكنولوجيا والبرامج الأخرى التي تدعم طريقة عمل تتسم بقدر أكبر من المرونة وإمكانية التنقل. وتتمثل أكثر عناصر

الاستخدام المرن لأماكن العمل انتشارا في العمل عن بعد، والتشارك في المكاتب، ونظام الحجز، والتناوب على المكاتب.

٥ - ومن شأن تنفيذ نظام مرن لاستخدام أماكن العمل أن يسفر عن طريقة أكثر قابلية للتنقل وأكثر حداثة للعمل من خلال تطوير الدعم التكنولوجي والحيز المادي فضلا عن توفير برامج تدريب وسياسات لإتاحة المرونة في العمل. وتنفيذ نظام يقوم على أماكن عمل مرنة يتطلب بالتالي إعادة تشكيل حيز العمل الحالي، والاستثمار في تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، وإنشاء أنظمة وسياسات موارد بشرية داعمة، ووضع استراتيجية قوية للحوار والتواصل لضمان أن يفي نشر هذه المبادرة للتغيير الإداري بالاحتياجات المتباينة لمختلف أجزاء المنظمة والاستفادة في ذلك من تأييد واسع يساعد في ضمان حدوث زيادات في الإنتاجية. ويتيح الاستخدام المرن لأماكن العمل إمكانية تحقيق المنظمة لأهدافها المتمثلة في العمل بمزيد من الفعالية والكفاءة، ويقوم على مبادئ مبادرات التغيير الأخرى الجارية في الأمم المتحدة، من قبيل أوموجا، والمعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام، وترتيبات العمل المرنة. وللتوضيح، يشير مصطلح "ترتيبات العمل المرنة" إلى سياسة الموارد البشرية الحالية التي تتيح للموظف أن يختار العمل من البيت أو اتباع جدول بديل للعمل (انظر نشرة الأمين العام ST/SGB/2003/4).

٦ - وفي التقرير السابق للأمين العام عن الاحتياجات طويلة الأجل من الأماكن في مقر الأمم المتحدة (A/67/720)، افترض أن استراتيجيات الاستخدام المرن لحيز العمل تنطوي في نهاية المطاف على إمكانية تخفيض إجمالي المساحة المخصصة لكل حيز عمل والمحسوبة بالأقدام المربعة بحوالي ١٠ في المائة عن أحوال ما قبل الخطة الرئيسية لتحديد مباني المقر إلى ٢٠٠ قدم مربع للشخص. واستخدم ذلك الرقم التخطيطي لتقدير الاحتياجات الإجمالية من المساحة. وكما يرد في تقرير الأمين العام عن تنفيذ نظام للاستخدام المرن لأماكن العمل (A/68/387)، نُقح الافتراض التخطيطي بشأن أثر الاستخدام المرن لأماكن العمل إلى نسبة ٢٠ في المائة، ويتم في هذا التقرير استخدام خط الأساس الجديد المحدد بمساحة إجمالية قدرها ١٧٦ قدما مربعا لكل حيز عمل.

٧ - وسيقدم إلى الجمعية العامة في دورتها التاسعة والستين تقرير متابعة عن تنفيذ نظام للاستخدام المرن لأماكن العمل وسيشمل دراسة جدوى تفصيلية. ولا يتوقع أن تحدث دراسة الجدوى أثرا ذا بال على الافتراضات التخطيطية المبينة في هذا التقرير.

٨ - وسينفذ نظام الاستخدام المرن لأماكن العمل لكامل عدد الموظفين في نيويورك، في الأماكن المملوكة والمستأجرة على السواء. وستحدث وفورات بنسبة ٢٠ في المائة



في كامل حافظة أماكن العمل ، مما سيسفر عن انخفاض كبير في الاحتياجات من الحيز المستأجر.

٩ - ولأغراض التخطيط، يفترض أنه بحلول عام ٢٠١٨، سيتم تطبيق استراتيجيات مرنة لأماكن العمل في طوابق المكاتب المعتادة في مبنى الأمانة العامة، في الطوابق من الثامن إلى الثامن والثلاثين، وسيزداد عدد الموظفين العاملين في تلك الطوابق بـ ٦٣٠ موظفا تقريبا. وبناء على ذلك، سوف تتوقع الأمم المتحدة إنهاء عقود الاستئجار الراهنة أو عدم تجديدها لأماكن تستوعب عددا مماثلا من الموظفين.

١٠ - وبحلول عام ٢٠٢٣، يفترض أن تطبق استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل على الحيز المستأجر، ليزداد بذلك استغلال تلك الأماكن لموظفين آخرين عددهم ٦٣٠ موظفا. والتاريخ المستهدف لتحقيق وفورات الحيز من استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل في الأماكن المستأجرة متأخر عن التاريخ المستهدف لتحقيقها في المجموع لأنه يفترض، لأغراض التخطيط، أنه ستنشأ حاجة لأماكن عمل مؤقتة لإدخال تحسينات رئيسية على الأماكن المستأجرة حاليا. إضافة إلى ذلك، قد يكون من الأفضل إجراء تعديلات في بداية فترات الاستئجار الجديدة و/أو في الأماكن المستأجرة حديثا.

١١ - وسينقص الانخفاض العام من حافظة أماكن العمل بنسبة ٢٠ في المائة بحلول عام ٢٠٢٣، على افتراض عدم نمو عدد الموظفين.

١٢ - وبحلول عام ٢٠١٨، يقدر أن يبلغ العدد الإجمالي للموظفين في المقر ٩ ٥٩٣ شخصا في سيناريو يفترض نموا صفريا، ينتمي ٨٥٠ منهم إلى الصناديق والبرامج المشاركة. وقد خفض عدد موظفي الصناديق والبرامج المشاركة مقارنة بالأرقام المدرجة في تقرير السيناريوهات (A/67/720).

١٣ - ويعتزم برنامج الأمم المتحدة الإنمائي نقل الموظفين الموجودين في نيويورك حاليا إلى مواقع أخرى، مع تحديد عدد ٨٥٠ موظفا كهدف لمن يتبقى من الموظفين بحلول عام ٢٠١٧. وأدرج موظفون مجموعهم ٢٢٧ موظفا من نحو ٢٠ مكتبا من المكاتب الصغيرة الأخرى التي تستأجر حاليا من الباطن من الأمانة العامة في حيز مستأجر خارج المجموع. وبالنسبة للصناديق والبرامج الأخرى التي توجد مقارها حاليا في نيويورك، بما في ذلك صندوق الأمم المتحدة للسكان ومكتب الأمم المتحدة لخدمات المشاريع وهيئة الأمم المتحدة للمساواة بين الجنسين وتمكين المرأة (هيئة الأمم المتحدة للمرأة)، فهي إما أنها دخلت للتو أو ستدخل قريبا في عقود استئجار تجارية طويلة الأجل، ولا تعتبر من الكيانات التي يحتمل أن تشارك في استراتيجية الأمانة العامة لتوفير أماكن العمل على المدى البعيد.

الجدول ٢

الافتراضات المتعلقة بتوزيع الموظفين بعد التنفيذ المزمع لاستراتيجيات الاستخدام المرن
لأماكن العمل، بحلول عام ٢٠١٨

الأمانة العامة الأمانة العامة، المكاتب والمكاتب الأخرى الأخرى، والصناديق والبرامج		
ألف - عدد الموظفين في المقر الرئيسي (حسب الكيان)		
إدارات الأمم المتحدة	٨ ٥١٦	٨ ٥١٦
المكاتب الأخرى	٢٢٧	٢٢٧
الصناديق والبرامج المشاركة	-	٨٥٠
المجموع	٨ ٧٤٣	٩ ٥٩٣
باء - عدد الموظفين في العقارات المملوكة للأمم المتحدة والموظفين الذين يشغلون الوظائف التي لا تتطلب استخدام حيز مكثي		
في المجمع/العقارات المملوكة	٤ ٥٢٨	٤ ٥٢٨
وظائف لا تتطلب استخدام حيز مكثي	٩٣٧	٩٣٧
المجموع	٥ ٤٦٥	٥ ٤٦٥
جيم - مجموع عدد الموظفين في المقر الذين يحتاجون إلى حيز مكثي خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة: ألف - باء		
	٣ ٢٧٨	٤ ١٢٨

جيم - سيناريوهات أعداد الموظفين

١٤ - مثلما ورد في التقرير السابق، ثمة ثلاثة سيناريوهات متوقعة بشأن الاحتياجات من
أماكن العمل في المقر مستقبلاً، وهي:

- (أ) سيناريو "معدل نمو سنوي يبلغ ١,١ في المائة"، ويستند إلى استمرار الاتجاه
التاريخي للسنوات العشرين الماضية، ويشمل أثراً صافياً للزيادات والانخفاضات في البرمجة؛
- (ب) سيناريو "معدل النمو الصفري"، ويفترض أن الزيادات والانخفاضات
المحتملة في البرامج مستقبلاً ستظل بلا أثر صافٍ على إجمالي الاحتياجات؛
- (ج) في ظل سيناريو "معدل انخفاض سنوي يبلغ ٠,٥ في المائة"، فإن الزيادات
والانخفاضات في البرامج ستقابلهما جزئياً عوامل مثل التغييرات في ممارسات العمل.



١٥ - وجرى وضع التوقعات للسيناريوهات الثلاثة المتعلقة بعدد الموظفين المذكورة أعلاه من أجل تقدير عدد الموظفين الذين يحتاجون إلى حيز مكثي خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة في الفترة بين عامي ٢٠١٤ و ٢٠٣٤.

١٦ - ويبين الجدول ٣ أدناه السيناريوهات المتوقعة لتوزيع السكان.

الجدول ٣

السيناريوهات المتوقعة لعدد الموظفين: الاحتياج إلى حيز مكثي خارج العقارات المملوكة للأمم المتحدة

سيناريوهات الموظفين (النسبة المئوية)				٢٠١٨	٢٠١٣
٢٠٣٤	٢٠٢٥	٢٠١٨			
٥ ٢٩٤	٤ ١٨٠	٣ ٧١٧	٪١,١		
الأمانة والمكاتب الأخرى - خارج المجموع/العقارات المستأجرة					
٣ ٢٧٨	٣ ٢٧٨	٣ ٢٧٨	النمو الصفري	٣ ٢٧٨	٣ ٩٠٨
٢ ٤٩٨	٢ ٨٩٦	٣ ٠٨٥	٪٠,٥-		
٦ ٣٦٤	٥ ١٢٩	٤ ٦١٥	٪١,١		
الأمانة العامة، والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج - خارج المجموع/العقارات المستأجرة					
٤ ١٢٨	٤ ١٢٨	٤ ١٢٨	النمو الصفري	٤ ١٢٨	٤ ٧٥٨
٣ ٢٦٣	٣ ٧٠٥	٣ ٩١٤	٪٠,٥-		

دال - نسبة العقارات المملوكة إلى المستأجرة في إدارة إجمالي الحافظة العقارية

١٧ - يتمثل الغرض من وضع مثال أو غاية لنسبة العقارات المملوكة إلى المستأجرة في تعظيم منافع ملكية العقارات بالنسبة للمنظمة، الأمر الذي يشمل القدرة على تجميع الموظفين ومن ثم زيادة كفاءة إدارة الحيز المكاني وتحسين الجودة العامة للبيئة المادية للعمل. وفي الوقت نفسه، تتيح النسبة المستهدفة قدرًا ملائمًا ومفيدًا من المرونة. وتحديدًا، يتيح ذلك للأمانة العامة التخلص من الحيز والحد من التكاليف بسرعة نسبيًا استجابةً لفترات التقليل.

١٨ - ونظرت أول دراسة جدوى (A/66/349) في الأرقام التاريخية لأعداد الموظفين في المقر وفي الصناديق والبرامج في نيويورك، حيثما كانت معروفة. وتوفرت من مكتب إدارة الموارد البشرية أرقام تعود إلى عام ١٩٩٢، وجرى الحصول على أرقام تاريخية أخرى بشأن الصناديق والبرامج. وتبين أرقام الأمانة العامة أنماطًا متنوعة من النمو والانخفاض. فإذا نظرنا

إلى الانخفاضات القصيرة الأمد، مثلاً في الفترة بين عامي ١٩٩٤ و ١٩٩٨، نجد أن عدد الموظفين انخفض من ٩٦٧ ٥ موظفاً إلى ٥٠٠٨، أي بنسبة ١٦ في المائة. ويُلاحظ أن هذه الأعداد التاريخية للموظفين لا تشمل الأرقام المتعلقة ببعض الوظائف المؤقتة المكلفة، ولا الخبراء الاستشاريين والمتعاقدين. ويلاحظ أيضاً أنه بينما وقعت انخفاضات لفترات قصيرة، فإن الاتجاه التاريخي العام تمثّل في نمو بلغ ١,١ في المائة (انظر الفقرة ١٤ أعلاه).

١٩ - وفي ضوء التنوع التاريخي في عدد موظفي المقر، والمناخ الاقتصادي العام، ورؤية الأمين العام بشأن وجود الأمم المتحدة في نيويورك، يبدو أن توخي الحذر يقتضي الإبقاء على نسبة من الحيز المستأجر لاستيعاب العدد المتنوع للموظفين.

٢٠ - وعند النظر في الخيارات الجديدة المتعلقة بالتشييد، فإن الهدف المثالي لنسبة الحيز المملوك إلى المستأجر تقارب ٨٠ في المائة من الحيز المملوك و ٢٠ في المائة من الحيز المستأجر. ونظراً لتذبذب مستويات التوظيف وندرة التغيرات في نسبة الحيز المملوك، فإن السيناريو المستهدف لتحقيق هذه النسبة المثالية هو سيناريو النمو الصفري في عام ٢٠١٨. ومن شأن النسبة أن تتنوع تبعاً للخيار المعتمد وعدد الموظفين في نقطة زمنية ما، على النحو الذي يدلّ عليه الجدول ٦ أدناه. وتبلغ النسبة الحالية للحيز المملوك إلى المستأجر في الحافظة العقارية للأمانة العامة ٥٢ في المائة إلى ٤٨ في المائة. ومن المتوقع أن تتحرك هذه النسبة تجاه الاقتراب من النسبة المستهدفة مع تنفيذ الاستخدام المرن لأماكن العمل، وسيكون من شأنها أن تزيد أكثر إذا ما وافقت الجمعية العامة على أحد الخيارين ١ أو ٣.

هاء - الاحتياجات التقديرية من الحيز

٢١ - احتسبت الاحتياجات من الحيز لكل من السيناريوهات المختلفة على أساس تخصيص مساحة إجمالها ١٧٦ قدماً مربعاً للشخص الواحد، الأمر الذي يفترض تنفيذ استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل. ويبيّن الجدول ٤ أدناه الاحتياجات من الحيز المكتبي في ظل السيناريوهات الثلاثة المتوقعة بالنسبة لعدد الموظفين. وإضافة إلى هذه الاحتياجات الأساسية من الحيز المكتبي، تتمثل احتياجات برنامجية أخرى في الحيز المشترك لقاعات المؤتمرات، والمكتبة، والكافيتريا، وسائر برامج الأمم المتحدة، ودعم المبنى والمعدات الآلية، والوظائف البرنامجية المنقولة من مكتبة داغ همرشولد، وتشبيد المبنى الملحق الجنوبي.

٢٢ - والمساحات التي تقوم الحاجة إليها أقل من الوارد في التقرير السابق، بسبب تطبيق استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل، والعدد الأقل المتوقع من موظفي الصناديق والبرامج المشاركة.



الجدول ٤

مجموع الاحتياجات المتوقعة من حيز المكاتب خارج المجمع في عام ٢٠١٨

(إجمالي الأقدام المربعة)

سيناريوهات أعداد الموظفين	الحيز المكتبي: الأمانة العامة والمكاتب الأخرى فقط	الحيز المكتبي: الأمانة العامة، والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج	الحيز المشترك	الحيز الإجمالي: الأمانة العامة، والمكاتب الأخرى، والصناديق والبرامج
النمو الصفري	٦٠٤ ٣٣٧	٧٥٦ ٩٩٧	٣٥٢ ٣١٧	١ ١٠٩ ٣١٤
نمو يبلغ ١,١	١ ٠٣٧ ١٤٨	١ ١٨٩ ٨٠٨	٣٥٢ ٣١٧	١ ٥٤٢ ١٢٥
انخفاض يبلغ ٠,٥	٤٣٦ ٩٠٣	٥٨٩ ٥٦٣	٣٥٢ ٣١٧	٩٤١ ٨٨٠

٢٣ - بالنسبة للخيارين ١ و ٣، اللذين يستتبعان تشييد مبنى مملوك جديد، فإن إجمالي الاحتياجات من الحيز خارج مجمع الأمانة العامة يمكن تلبيتها عن طريق الجمع بين ٨١٦ ٣٣٧ قدما مربعا من الحيز المملوك والباقي من الحيز المستأجر، وفقا للمعدل المستهدف للحيز المملوك إلى المستأجر. وبالنسبة للخيار ٤، فإن إجمالي الاحتياجات من الحيز خارج مجمع الأمانة العامة يمكن تلبيتها بالكامل عن طريق الحيز المستأجر.

ثالثا - التحليل المقارن

ألف - لمحة عامة عن الخيارات المدروسة

٢٤ - جرى تحليل شامل لجميع الخيارات الممكنة. وإضافة إلى الخيارات الأربعة التي سبق النظر فيها، تم توسيع نطاق البحث ليشمل ستة خيارات إضافية. ويجري النظر في جميع الخيارات وتقييمها بالقياس إلى المعايير التالية:

(أ) حقوق الملكية المحتملة لإزاء المبنى (أو المباني) والأراضي؛

(ب) حجم المبنى، في ضوء الاحتياجات المتوقعة حاليا والقدرة على استيعاب التغيرات في الاحتياجات في المستقبل؛

(ج) كفاءة البناء، المتوقعة على حجم قطع الأراضي المتوفرة وتصميم الرسم الهندسي للمبنى؛

(د) القرب من مجمع المقر؛

(هـ) تمثيل مكانة الأمم المتحدة وقيمها؛

(و) السلامة المعمارية لمجمع مقر الأمم المتحدة الأصلي؛

(ز) اعتبارات التكلفة.

باء - عرض كل خيار من الخيارات المدروسة

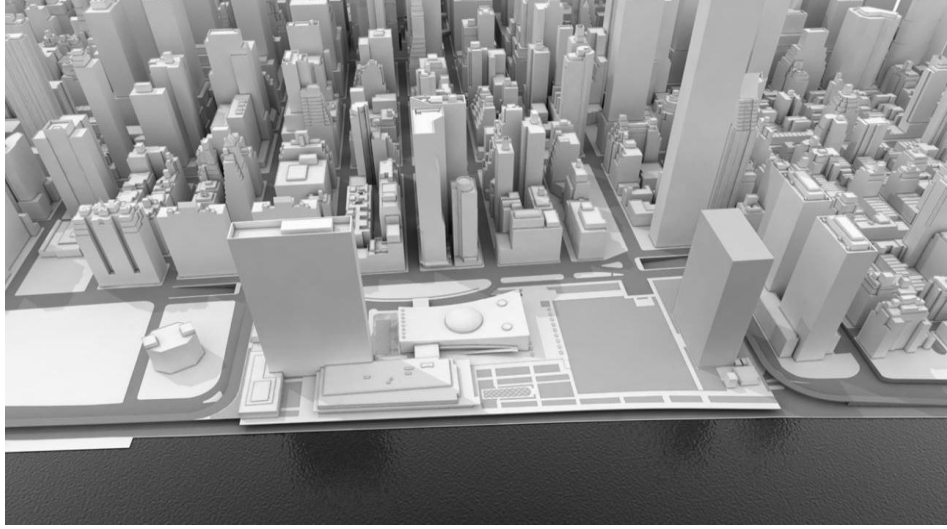
الخياران ١ و ٢

٢٥ - يقترح كلا الخيارين ١ و ٢ تشييد مبنى شاهق جديد في المرج الشمالي. ويتمثل الفارق بين الخيارين ١ و ٢ في طريقة التمويل. فالخيار ١ سيتم تمويله من خلال أنصبة مقرر خاصة من الدول الأعضاء، بينما سيمول التشييد في ظل الخيار ٢ من طرف ثالث. ويتنوع توقيت كل خيار، استنادا إلى آلية التمويل وتوجيه الجمعية العامة بعدم الشروع في عدة مشاريع تشييد كبرى في آن واحد. وبناء عليه، لا يمكن أن يبدأ الخيار ١ لحين إتمام الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث، المتوقع انتهاءها في عام ٢٠٢٣. بموجب قرار الجمعية العامة ٢٤٧/٦٨، الذي تكرر فيه الجمعية العامة التأكيد على ضرورة أن يكفل الأمين العام عدم تنفيذ مشاريع التشييد الكبرى في آن واحد لتجنب الاضطرار إلى تمويلها والإشراف عليها في نفس الوقت. واعتُبر الخيار ١ مناسبا، وهو يرد في التقرير. بيد أنه سيتعين إيلاء الاعتبار للمسائل المتعلقة بالسلامة المعمارية وللنتائج التي توصل إليها خبراء الحفاظ على العمارة التاريخية، التي يجري تناولها في الفقرات ٣٩-٤٨ أدناه.

٢٦ - وبينما نُظِر أصلا إلى الخيار ٢ كخيار مناسب، تُنصح الأمانة العامة الآن بأنه سيصعب على المنظمة، بالنظر إلى الامتيازات والحصانات والوضع القانوني للأمم المتحدة، أن تدخل في ترتيبات اقتراض من مصادر تجارية لتمويل التشييد. ومن شأن ترتيبات اقتراض كهذه أن تقتضي الإذن من الجمعية العامة. ويضاف إلى ذلك أن المنظمة لا يمكنها طرح ضمانات إضافية تستطيع الجهة المصدرة لسند الاستيلاء عليها في حال التخلف عن السداد. ولذا فإنه لا وجود لسوق مالية لهذا النوع من ترتيبات الاقتراض، ومن ثم فإن الخيار ليس مجديا تجاريا. ولهذه الأسباب، يُعتبر الخيار ٢ غير مناسب وبالتالي فإنه لا يخضع لتحليل أكثر تفصيلا. وترد في الشكل الأول أدناه رسم منظوري لمبنى المرج الشمالي.



الشكل الأول رسم منظوري لمبنى المرج الشمالي



الخيار ٣

٢٧ - ويقترح الخيار ٣ تشييد برج مكثبي شاهق جديد على قطعة الأرض الواقعة جنوبي مجمع الأمم المتحدة، المعروفة باسم مبنى الأمم المتحدة الموحد أو DC-5. ولا تتولى تنفيذ هذا الخيار الأمم المتحدة، وإنما شركة التعمير التابعة للأمم المتحدة، التي تقترح تمويل التشييد من خلال إصدار سندات عامة تسترد قيمتها من خلال الإيجار الذي تدفعه الأمم المتحدة لمدة متفق عليها (لأغراض التخطيط، يُفترض أنها ٣٠ سنة) في ظل ترتيب للاستئجار بقصد الامتلاك. سوف يُربط المبنى بمجمع الأمم المتحدة عن طريق نفق للمشاة. وأُحرز تقدم كبير في عملية التخطيط لحجم المبنى DC-5 الأصلي البالغ ٥٠٠ ٩٣١ قدم مربع، حسب الجدول الزمني الوارد في مذكرة التفاهم، الذي يحدد نهاية عام ٢٠١٥ أجلاً زمنياً لإتمام صفقة الأراضي. وينبغي وفقاً لتوقيت هذا الخيار أن يبدأ التشييد في عام ٢٠١٦ بحيث يحل تاريخ الإشغال في عام ٢٠١٨.

٢٨ - ومع ذلك، فمع تنفيذ استراتيجيات الاستخدام المرن لأماكن العمل وخط الأساس الجديد المتمثل في مساحة إجماليها ١٧٦ قدماً مربعاً لكل حيز عمل، تقرر أن حجم المبنى DC-5 الأصلي سيتجاوز الاحتياجات المتوقعة للأمم المتحدة، وأن مبنى مساحته ٣٣٧ ٨١٦ قدماً مربعاً سيتمشى مع الاحتياجات. وعلاوة على ذلك، فإن مذكرة التفاهم المبرمة بين شركة التعمير ومدينة نيويورك تقتضي من الأمم المتحدة أن تنفذ الخيار المتمثل في مواصلة استئجار مبنيي DC-1 و DC-2 خلال الفترة ما بين ٢٠١٨ و ٢٠٢٣. على أن الأمانة العامة

قد أخطرت شركة التعمير بأنه في ضوء تغير التوقعات المتعلقة بالاحتياجات من الأماكن بالاستناد إلى السيناريوهات المنقحة لأعداد الموظفين، لن يكون بوسعها الالتزام بهذا الحكم من مذكرة التفاهم الحالية.

٢٩ - ويُعتبر الخيار ٣ مناسباً، بشرط مراجعة مذكرة التفاهم وتحليلها مالياً بالتفصيل في التقرير. ويرد في الشكل الثاني أدناه رسم منظوري للمبنى.

الشكل الثاني

رسم منظوري لمبنى الأمم المتحدة الموحد، (الخيار DC-5)

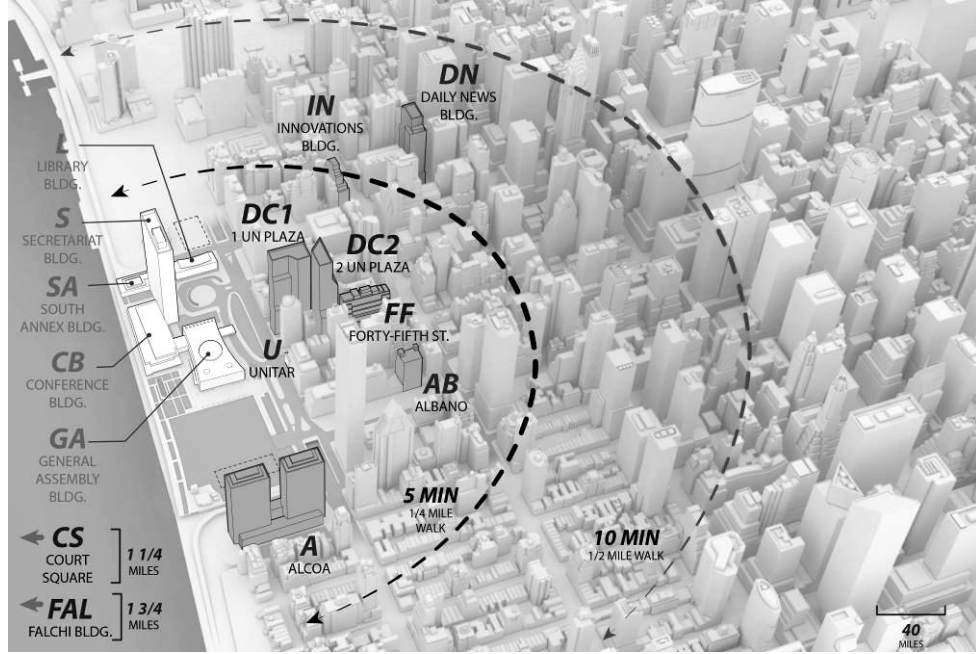
الخيار ٤

٣٠ - يُشار إلى الخيار ٤ بخيار "الوضع الراهن". وستستمر تلبية الاحتياجات إلى الأماكن خارج المجموع من خلال الاستئجار التجاري. ونظراً لعدم وجود أماكن عمل مناسبة أخرى متاحة حالياً، يُفترض أن يقتضي هذا الخيار استمرار استئجار المبنىين DC-1 و DC-2. وستنتهي في عام ٢٠١٨ مدد عقود الإيجار الحالية التي أصبحت أسعارها حالياً أقل بكثير من أسعار السوق، على الرغم من أن الأمانة العامة تملك خيار التمديد لغاية عام ٢٠٢٣ بشروط مماثلة للشروط الحالية. أما بعد عام ٢٠٢٣، فتعتزم الشركة إما بيع العقار أو إعادة تمويله. ونتيجة لذلك، من المفترض أن يكون الحيز المستأجر متاحاً بالمعدلات التجارية. ويعتبر الخيار الرابع خياراً قابلاً للتنفيذ، ويرد بيانه في التقرير. ويُظهر الشكل الثالث أدناه رسماً منظورياً لمجموع العقارات التي تستأجرها الأمم المتحدة.



الشكل الثالث

رسم منظوري للعقارات التي تستأجرها الأمم المتحدة حالياً



FAL = مبنى فالتشي - ميل واحد وثلاثة أرباع الميل؛ CS = ساحة "كورت سكوير" - ميل واحد وربع الميل؛ GA = مبنى الجمعية العامة؛ CB = مبنى المؤتمرات؛ SA = مبنى الملحق الجنوبي؛ S = مبنى الأمانة العامة؛ L = مبنى المكتبة؛ A = مبنى ألكوا؛ ٥ دقائق، ربع ميل سيراً؛ AB = مبنى ألبانو؛ U = مبنى معهد الأمم المتحدة للتدريب والبحث؛ FF = الشارع الخامس والأربعون؛ DC-2 = المبنى رقم ٢، 2 UN Plaza؛ DC-1 = المبنى رقم ١، 1 UN Plaza؛ ١٠ دقائق، نصف ميل سيراً؛ IN = مبنى إنوفيشن؛ DN = مبنى الديلي نيوز، ١٠ دقائق، نصف ميل سيراً؛ (مقياس الرسم = ٤٠ ميلاً).

الخيار ٥

٣١ - الخيار ٥ هو خيار جديد في إطار هذه الدراسة، ويتمثل في شراء مبنى DC-1 و/أو مبنى DC-2. وتعتزم الشركة بيع أو إعادة تمويل المبنىين DC-1 و DC-2 عند انتهاء مدة اتفاق الإيجار مع الأمم المتحدة، بالشروط التي تكون أكثر مواتاة للشركة. وعلى الرغم من أن الأمم المتحدة سيكون لها حق النظر في شراء أحد المبنىين أو كليهما في ذلك الوقت، فإن العديد من العوامل الهامة تجعل هذا الخيار غير قابل للتنفيذ. أولاً، من المرجح أن يُحوّل المبنىان من الاستخدام التجاري إلى الاستخدام السكني؛ إذ يُرجّح أن تكون عروض الاستخدام السكني أكبر قيمة من عروض الاستخدام التجاري، وذلك استناداً إلى أبحاث السوق الحالية. وعلى أي حال، فإن من غير المحتمل أن تجد الأمم المتحدة نفسها في وضع

يمكنها من تقديم عروض أفضل من عروض المستخدمين التجاريين. ثانياً، يضم مبنى DC-1 فندقاً لا تملكه الشركة المذكورة، بل مالك آخر، مما يزيد من تعقيدات ترتيبات صيانة المبنى. وأخيراً، فإن المبنيين، اللذين شُيِّدا في أوائل سبعينيات القرن الماضي، قد أصبح عمرهما الزمني الآن ٤٠ عاماً، وسيطلبان تحسينات رئيسية كبيرة لكي يصبحا صالحين للاستثمار الطويل الأجل لفائدة المنظمة.

٣٢ - وعلى الرغم من عدم إجراء دراسة تفصيلية للظروف، استناداً إلى الخبرة التي اكتسبتها المنظمة في مجال المباني من خلال كونها مستأجراً، وكذلك الخبرة التقنية ذات الصلة في مجال مباني لها نفس العمر الزمني ونفس تصنيف التشييد، من المتوقع أن تكون الشبكات الرئيسية للكهرباء والتدفئة والتهوية والتكييف بحاجة إلى استبدال؛ وسيلزم تحسين البناء وإجراء تحسينات متصلة بمدونة قواعد السلامة من الحرائق؛ كما سيلزم إجراء إصلاحات واسعة النطاق للحائط الزجاجي الخارجي، وربما استبداله. ولذلك، فلا بد من تنفيذ مخطط عام لتجديد مباني المقر ينطوي على إخلاء المبنى كله أو أجزاء منه والانتقال إلى "حيز مؤقت" في مكان آخر. وبناء على ذلك، يعتبر الخيار ٥ غير صالح، وبالتالي فلا داعٍ تحليله بمزيد من التفصيل.

الخيار ٦

٣٣ - الخيار ٦ هو أيضاً خيار جديد في إطار هذه الدراسة، ويتمثل في تشييد مبنى جديد في موقع مبنى مكتبة داغ همرشولد الحالي، المسمى بـ "المنطقة الجنوبية" في الشكل الرابع أدناه. وعلى النحو المبين في التقرير السابق (A/67/720، الفرع الخامس) وفي التقرير المرحلي السنوي الحادي عشر للأمم المتحدة العام المتعلق بتنفيذ المخطط العام لتجديد مباني المقر (A/68/356، الفرع التاسع)، فإن الظروف الأمنية الحالية إلى جانب طبيعة تشييد المباني القائمة، تجعل استخدامها الطويل الأجل أمراً غير ممكن عملياً. وفي حين يمكن بناء مبنى جديد في الموقع، فإن ذلك الخيار قد درس بشكل أولي، فظهر العديد من التحديات. ومجمل الموقع الموجود قيد التشييد يضم أساسات مبنى الملحق الجنوبي ومبنى المكتبة معاً. وموقع البناء صغير المساحة؛ وهو يُطل مباشرة على مبنى الأمانة العامة الحالي، ويقسمه نصفين نفق تملكه المدينة يصل بين مبنى الملحق الجنوبي ومبنى المكتبة، وهو متاخم للجادة الأولى والشارع الثاني والأربعين. ولذلك فإن المنطقة التي يمكن البناء فيها محدودة المساحة جداً؛ ولا يمكن تشييد مبنى جديد بنفس حجم أو كفاءة أي من الموقعين الآخرين في الجمع أو بالقرب منه، أي موقع المرج الشمالي وموقع مبنى DC-5. وعلى الرغم من أنه قد يكون من الممكن بناء مبنى أصغر مساحةً بكثير، فلن يكون ذلك أكثر الخيارات فعالية من حيث التكلفة والكفاءة،



بسبب المتطلبات الواسعة النطاق المتعلقة بالتصميمات المقاومة للانفجارات التي سيلزم تطبيقها على الطوابق القريبة من مستوى الشارع. وفي ضوء هذه الخلفية، فقد رُئي أن الخيار ٦ غير صالح، وبالتالي ليس هناك داعٍ لتحليله بمزيد من التفصيل.

الخيارات ٧ (أ)، و ٧ (ب)، و ٧ (ج)

٣٤ - تمّ، في إطار التحليل، إدراج ثلاثة تغييرات محتملة جديدة في إطار البند العام للخيار ٧ الذي يتناول العقارات الواقعة داخل أو خارج نطاق دائرة يبلغ قطرها مسافة تستغرق ٢٠ دقيقة سيراً على الأقدام من مجمع الأمم المتحدة، في أحد أحياء مدينة نيويورك الأخرى، أو في أماكن أخرى واقعة في منطقة الولايات الثلاث. وتجرّد الإشارة إلى أن هذه العمارات بعينها إنما تُعرض على سبيل الاستئناس، لأن سوق مدينة نيويورك العقاري كثيراً ما تطرأ عليه تغييرات. والعمارات الواردة في هذا التقرير إنما هي متاحة وقت إعداد التقرير، ولكنها قد لا تكون متاحة عند قيام الجمعية العامة باتخاذ قرار بشأن أماكن العمل في مقر الأمم المتحدة في المدى الطويل.

٣٥ - ويتمثل الخيار ٧ (أ) في استئجار حيّز موحد ضمن مبنى تجاري قائم في وسط مانهاتن، وذلك عقب استعراض عام لمدى توفره في السوق الحالية. وذلك الخيار لا يختلف كثيراً عن الخيار ٤، أي خيار الوضع الراهن، إلا أنه يمكن أن يتيح للمنظمة تجميع عدد أكبر من الموظفين في مبنى واحد. وهذا الخيار لا يعتبر مؤاتياً من الناحية التجارية قياساً بخيار الوضع الراهن، نظراً إلى أن تكاليف الاستئجار في هذه المنطقة التجارية تزيد بحوالي ١٢ في المائة عما هي عليه في المنطقة المحيطة مباشرة بمجمع الأمم المتحدة. ومع ذلك، ففي حال قررت الجمعية العامة أن تتبع الأمم المتحدة خيار الوضع الراهن، فإن الأمانة ستنظر في خيارات الاستئجار في وسط مانهاتن، في حال ثبت أن هذه الخيارات مؤاتية من الناحية المالية في ذلك الوقت.

٣٦ - ويتمثل الخيار ٧ (ب) في استئجار حيّز موحد في عمارة تجارية بالقرب من محطة بنسلفانيا على الجانب الغربي لمانهاتن. وهذا الخيار مماثل إلى حد بعيد للخيار ٧ (أ)، ولكن بما أنه مبنى جديد، فإنه سيتيح للأمم المتحدة مزيداً من التحكم بالحيّز نفسه، لأنه سيشكل ترتيباً يمثل بناءً حسب الطلب. إلا أن هذا الخيار سيكون أيضاً أكثر تكلفة من خيار الوضع الراهن.

٣٧ - ويتمثل الخيار ٧ (ج) في استئجار حيّز موحد في مخطط عمارة تجارية في منطقة الولايات الثلاث، قريبة من وسائل النقل العام. وهذا الخيار مماثل للخيارين السابقين، ولكنه كذلك لا يوفر أي ميزة كبيرة على خيار الوضع الراهن، بل ينطوي على مساوئ البعد عن

مجمع المقر، مما يخلق مسائل لوجستية محتملة للموظفين الذين يحتاجون إلى تواصل وثيق مع زملائهم و/أو الذين يحتاجون للوصول إلى الموارد المادية الموجودة في مبنى الأمانة العامة.

الخيار ٨

٣٨ - يتمثل الخيار ٨ في شراء قطعة أرض بجوار مجمع الأمم المتحدة، أو في أي مكان آخر في مانهاتن، بقصد تشييد مبنى جديد. وقد أجرى فريق المشروع، الذي يضم مستشارا عقاريا، دراسة استقصائية سُوّية لتكاليف الأرض، استنادا إلى ما هو معروض للبيع، فضلا عن آخر المعاملات السابقة المتعلقة بالأراضي أو بالبناء الذي يشمل شراء الأراضي. فقرر الفريق أن التكلفة المتوقعة لقطعة الأرض اللازمة لإقامة بناء مماثل من حيث الحجم للبناء التي يجري النظر فيه بخصوص خيار المبنى DC-5 ستكون في حدود مبلغ ٢٢٥ إلى ٣٧٠ مليون دولار. وبالنظر إلى ميزة موقع المبنى DC-5، والتشييد على موقع المجمع (الخياران ١ و ٢) مقارنة بالفرص التجارية، فلا داعٍ لمزيد من النظر في الخيار ٨ ضمن هذا التقرير.

جيم - عوامل أخرى

الحفاظ على الطابع المعماري لمجمع الأمم المتحدة: النتائج التي توصل إليها خبراء صون التراث المعماري

٣٩ - التمس فريق المشروع للحصول على مساهمات من شركة معترف بها دوليا لصون التراث المعماري من أجل تقديم تحليل لمجمع مقر الأمم المتحدة بخصوص القيمة المعمارية والتاريخية المتأصلة فيه.

٤٠ - ويمثل مجمع مقر الأمم المتحدة تحفة فريدة من تحف حدثة منتصف القرن العشرين. وله أهمية معمارية وتاريخية عالمية من أرفع طراز، وقد أصبح رمزا لرسالة الأمم المتحدة.

٤١ - كما يمثل المجمع مركزا وظيفيا لمؤسسة عالمية ديناميكية تتطلب مساحة ومرونة لتنفيذ مهمتها الحيوية. وعلى النحو المبين في هذا التقرير، فإن الأمم المتحدة ما برحت تنظر في خيارات لبناء ما تبلغ مساحته الإجمالية حوالي ٣٣٧ ٧١٨ قدما مربعا من الحيز لتلبية احتياجاتها الوظيفية بطريقة مستدامة اقتصاديا. وفي حال كان الحيز الجديد واقعا ضمن مجمع الأمم المتحدة أو بالقرب منه، فينبغي له مراعاة الطابع المعماري والهوية الرمزية للتصميم التاريخي الحالي. وقد أُجري تقييم لصون الطابع المعماري من أجل وضع معايير لتقييم آثار عملية التشييد الجديدة على مجمع الأمم المتحدة القائم، وتطبيق تلك المعايير لتقييم أثر عملية التشييد الجديدة على طائفة من المواقع المحتملة.



التصميم الأصلي

٤٢ - تطوّر المخطط المعماري الأصلي لمجمع الأمم المتحدة عبر العديد من الأشكال منذ أواخر أربعينيات القرن الماضي حتى مطلع خمسينياته. وهو يتألف من الأعمال التصميمية لمجلس دولي من الاستشاريين يضم بعضاً من أفضل المهندسين المعماريين في القرن العشرين، بمن فيهم لو كوربوزيه، وأوسكار نيماير، ووالاس هاريسون، وآخرون. أما شكله الذي لا يخطئه أحد فمعروفٌ في العالم أجمع: الشكل الأنيق المكوّن من الرخام والزجاج والفولاذ الذي يمثله مبنى الأمانة العامة وكتلة مبنى الجمعية العامة الأقل ارتفاعاً والمقبّي بشكل غير متناظر، المرتبطين بصريا بمنصة مبنى المؤتمرات الأفقية الطويلة، مع امتداد المرج والحديقة المفتوح صوب الشمال. ويحدّ الموقع من ناحية الشرق "إيست ريفر" (النهر الشرقي) وشبكة شوارع مائهاتن من الغرب والجنوب، مع مدخلٍ للمراسم على الشارع السابع والأربعين، ومدخل عملي على الشارع الثالث والأربعين. وعلى الرغم من أن مجمع الأمم المتحدة قد تطور بتشديد المباني اللاحقة بمرور الوقت، فإنه يحافظ على تكامل تصميمه الأصلي إلى درجة كبيرة. وبما أن المخطط العام لتحديد مباني المقر في مرحلته النهائية، فإن الوضوح الشديد لرؤية المصممين الأصلاء يصبح أكثر جلاءً بشكل لافت للنظر.

التطور اللاحق

٤٣ - لطالما راعى التطور المعماري لمجمع الأمم المتحدة، في السنوات التي تلت بناءه الأصلي، بدرجة كبيرة رؤية التصميم الأصلي. حيث إن مبنى مكتبة داغ همرشولد الذي شُيد عام ١٩٦٣ ومبنى الملحق الجنوبي الذي يعود تشييده إلى عام ١٩٨٢ يعززان الحافة الجنوبية للموقع الأصلي، ويحترمان المباني الأصلية من حيث التصميم والكتلة. ويشكل ملحق قسم النشر الذي يعود بناؤه إلى عام ١٩٨١ بناءً تحت أرضيٍّ يحافظ على المساحات الخضراء المفتوحة للمرج الشمالي. وكذلك فإن البناء في موقع United Nations Plaza رقم ٨٦٦-٨٧٠ (الذي يعود تاريخ إنشائه إلى عام ١٩٦٦)، وإن لم يشكّل من الناحية العملية جزءاً من مجمع الأمم المتحدة، يحافظ على النطاق والوضع الذي خصّصه المخطط الأصلي للتوسع صوب الشمال. أما المباني العديدة التي بُنيت لاحقاً والتي تتاخم المجمع على الجانب الغربي من الجادة الأولى (One United Nations Plaza)، وبرج ترامب العالمي، ومبنى بعثة الولايات المتحدة، و 50 United Nations Plaza، وغيرها) فقد شُيدت بحيث تمزج بين وظائف متصلة بالأمم المتحدة واستخدامات سكنية وتجارية غير ذات صلة. وتُمثّل جميعها نهجاً أساسياً في مقابلة واضحة لمجمع الأمم المتحدة مع بيئة مدينة نيويورك المحيطة به. وفي الوقت نفسه، فإن عرض الجادة الأولى وتراجع المباني الأصلية السخني عن الجادة يسمح برؤية واضحة للمجمع بأكمله ويمنع حدوث تنافر بين الأبنية التابعة للأمم المتحدة وبين أحياء المدينة المحاورة لها.

معايير لتقييم النمو

٤٤ - جرى التفكير في فئتين من المعايير لتقييم أثر البناء المحتمل في المستقبل على الطابع المعماري والثقافي لمجمع الأمم المتحدة. وتحدد الفئة الأولى مبادئ تصميمية كبيرة جديدة بالمحافظة عليها وتتجلى في تخطيط المجمع وتنفيذه، من تصميمه وتشييده الأوليين مروراً بالمرحل اللاحقة من تطوره. وتشمل الفئة الثانية معايير المحافظة المحددة رسمياً في الماضي.

٤٥ - وبين تحليل مجمع الأمم المتحدة خمسة مبادئ تصميمية تاريخية كرسها الطابع المعماري الأساسي للتصميم الأصلي. واحترمت هذه المبادئ إلى حد كبير في التطور المعماري اللاحق في موقع الأمم المتحدة وحوله، وهي جديدة بمواصلة احترامها في تصميم البناء الجديد وتحديد موقعه في المستقبل. وتشمل تلك المبادئ ما يلي:

(أ) خطة المواقع المفتوحة - تنظم الهياكل حول خطة للمواقع المفتوحة تتضمن مناطق منسقة تقع بين المباني ومساحة خضراء رئيسية مفتوحة في الجزء الشمالي من الموقع؛

(ب) أحجام معمارية منفصلة - يتم ترتيب المباني للسماح بإبراز أحجامها الفردية بشكل أوضح ومنح الإحساس الواضح بكيفية ارتباط بعضها ببعض من حيث المظهر والوظائف؛

(ج) ممرات المناظر - تكون المناظر غير معاقة بين الموقع والمناطق المحيطة به، بما في ذلك النهر الشرقي وشوارع مائتات المحيطة؛

(د) ثنائية نقاط الدخول - يحافظ الموقع على نقطتي دخول منفصلتين من الغرب، هما: المدخل الوظيفي من الشارع ٤٣ والمدخل الاحتفالي من الشارع ٤٧؛

(هـ) مناطق للنمو في المستقبل - عرض التصميم الأصلي مناطق في مواقع محددة لنمو الموقع في المستقبل على طول حوافه الشمالية والجنوبية والشرقية؛ وأعقبت هذه الخصائص من التصميم الأصلي تطورات لاحقة.

٤٦ - ويراعي هذا التقييم مجموعات المعايير المحددة رسمياً لتقييم أثر التعديلات والتوسيعات المقررة على الموارد المعمارية السابقة من حيث المحافظة على السمات التاريخية:

الميثاق الدولي بشأن المحافظة وترميم المعالم والمواقع (ميثاق بلنسية، ١٩٦٤)

”المادة ١ - لا يتضمن مفهوم المعلم التاريخي الهيكل المعماري بمفرده، بل يتضمن أيضاً الموقع الحضري أو الريفي الذي يحمل دليلاً على حضارة معينة، أو تطوراً هاماً، أو حدثاً تاريخياً.



”المادة ٦ - تفرض المحافظة على معلم ما المحافظة على إطار من نفس المستوى. وعند وجود إطار تقليدي، تتحتم المحافظة عليه. ويمنع كل بناء حديث أو تهدم أو تهينة من شأنها أن تخل بنسب الأحجام والألوان.

”المادة ١٣ - لا يسمح بزيادة عناصر إلى المبنى إلا إذا احترمت كل الأقسام المهمة فيه، وإطاره التقليدي، وتوازن تركيبته، وعلاقته مع محيطه“.

البدائل والآثار المحتملة

٤٧ - جرى النظر في تحديد مواقع لمناطق بديلة تبلغ مساحتها الإجمالية ٣٣٧ ٨١٦ قدما مربعا لحيز الأمم المتحدة في ضوء المعايير المبينة أعلاه. وتشمل المناطق التي جرى النظر فيها أربع مناطق داخل مجمع الأمم المتحدة الحالي، وموقع واحد مجاور في جنوب المجمع الموجود، عبر الشارع ٤٢. وترد جميع المناطق في الشكل الرابع أدناه. ولا يشمل هذا التقييم مواقع أخرى خارج المجمع الحالي، حيث أن جميع المناطق المجاورة تشغلها بالفعل المباني القائمة ذات النطاق الكبير و/أو الوظائف الكبيرة. وهذه المناطق هي:

(أ) المنطقة الشمالية: ينطوي البناء في هذه المنطقة على إمكانية القرب من الموقع والوقوع في سياق المنطقة المحددة سابقا للنمو في المستقبل في الحيز الشمالي للمجمع. غير أن حجم المبنى الجديد أكبر من كل ما كان يتوخى تاريخيا. ولن يستوفي بناء بهذا الحجم المعايير المذكورة أعلاه، بما في ذلك مبادئ التصميم التاريخية ومعايير الاستعراض المحددة رسميا. وسيكون له أثر مادي أيضا على العديد من الأشجار الناضجة الموجودة في الحافة الشمالية للموقع؛

(ب) المنطقة الوسطى: البناء في هذه المنطقة من شأنه إلحاق ضرر كبير بالمساحة الخضراء المفتوحة، وهي عامل رئيسي في مبدأ التصميم التاريخي الأول المحدد أعلاه. كما سترتب عليه أثر سلبي حسب مبادئ التصميم الأخرى، من خلال المساس بحجم المباني الموجودة وبرزها وإمكانية الوصول إليها ووضوحها الحجمي الفردي. وإضافة إلى ذلك، سيكون للبناء في هذه المنطقة أثر مادي كبير على مرافق المستوى التحتي القائمة.

(ج) المنطقة الشرقية: سترتب على البناء في هذه المنطقة أثر سلبي كبير على المناظر في اتجاه النهر الشرقي وانطلاقا منه، وسيمس بشكل كبير بالتشكيل الشهير للمباني الأصلية. وسيكون مخالفا لمبادئ التصميم التاريخية ومعايير الاستعراض المحددة رسميا على حد سواء.

(د) المنطقة الجنوبية: سيكون البناء في هذه المنطقة متاحاً لمبنى الأمانة العامة وسيخل بشكل كبير بنطاق المبنى وصورته الحجمية، في تناقض مع مبادئ التصميم التاريخية ومعايير الاستعراض المحددة رسمياً. ويتطلب البناء في هذه المنطقة أيضاً هدم المباني القائمة في الحيز الجنوبي للمجمع؛

(هـ) المنطقة الواقعة خارج المجمع: سترتب على البناء في المنطقة الواقعة جنوب الشارع ٤٢ أدنى أثر من حيث المحافظة على الطابع التاريخي للمواقع من أي من البدائل التي تم النظر فيها. وفي حين أن المبنى الجديد سيكون كبيراً من حيث الارتفاع والحجم، فإن قربه من مباني الأمم المتحدة الحالية وموقعه على الجانب الآخر من الشارع ٤٢ سينشئ علاقة مماثلة للمجانية بين المدينة والمجمع على طول الجادة الأولى. ولن يتداخل البناء الجديد في هذه المنطقة مع خطة الموقع المفتوح، أو النطاق، أو تمييز الأحجام المعمارية، أو ممرات المناظر، أو نقاط الدخول، أو تصور النمو مستقبلاً في مبادئ التصميم التاريخية الخمسة. وسيكون موافقاً أيضاً للمعايير المحافظة التاريخية من حيث الاهتمام بسلامة الموقع/الإطار، وتناغم الحجم، والحفاظ على المبنى التاريخي القائم، والمبادئ الأساسية الأخرى.

الشكل الرابع

المناطق المحددة للنمو في المستقبل



٤٨ - واستناداً إلى تاريخ التصميم الأصلي، ونمط وطابع التطور اللاحق، ومبادئ التصميم التاريخية المستمدة من تحليل المجمع الحالي، ومعايير المحافظة التاريخية المعمول بها، خلص الخبراء المعنيون بالمحافظة على الطابع المعماري إلى أن الموقع الموجود خارج المجمع جنوب الشارع ٤٢ سيكون البديل المفضل لتوسيع مجمع الأمم المتحدة من منظور الحفاظ على السلامة المعمارية للمجمع، نظراً لأنه سيكفل بشكل كاف احترام طابعه التاريخي والثقافي والمعماري الشهير.

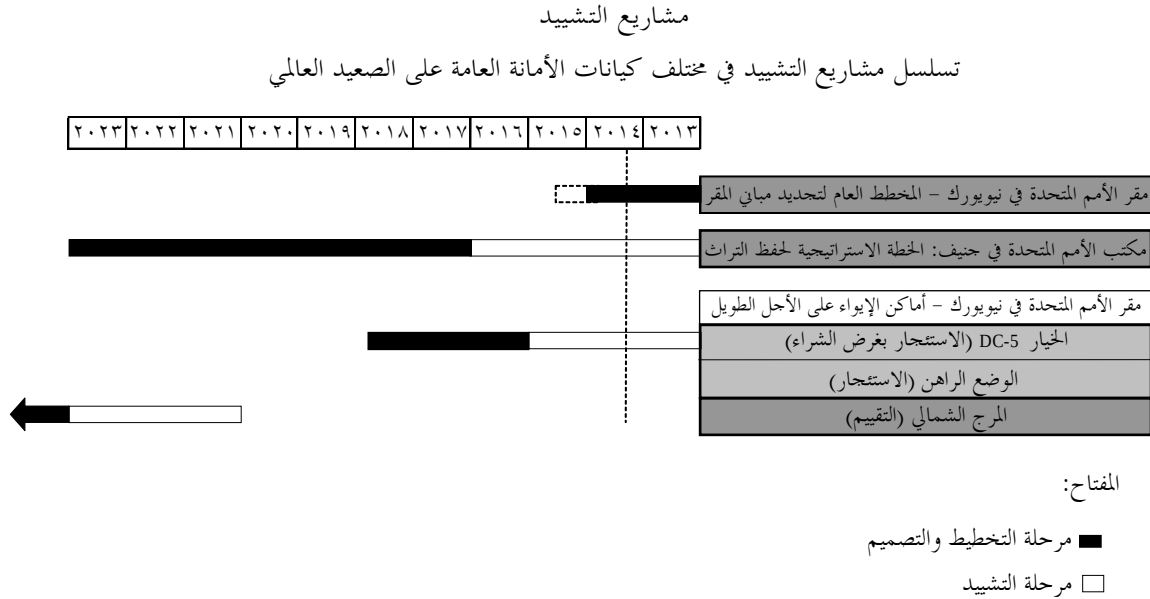
٢ - تسلسل مشاريع التشييد في مختلف كيانات الأمانة العامة على الصعيد العالمي

٤٩ - يسترشد النظر الكلي في كيفية تلبية احتياجات الأمم المتحدة من أماكن الإيواء على الأجل الطويل بتوجيهات الجمعية العامة بشأن تسلسل مشاريع التشييد. وطلبت الجمعية العامة في قرارها ٢٤٧/٦٦ و ٢٥٤/٦٧ إلى الأمين العام أن يكفل عدم البدء في مرحلة التجديد من الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث قبل اتخاذ الجمعية العامة قراراً في هذا الصدد وإنجاز المخطط العام لتجديد مباني المقر. ويعني ذلك أن الانتهاء من تنفيذ المخطط العام شرط مسبق لبدء أعمال التشييد الكبرى في إطار الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث. وأذنت الجمعية العامة بالمضي قدماً في هذه الأثناء في أعمال الأعمال التحضيرية المتعلقة بالتصميم والتخطيط لأغراض الخطة الاستراتيجية لحفظ التراث. وطلبت الجمعية كذلك إلى الأمين العام، في القرار ٢٤٧/٦٨، أن يكفل عدم تنفيذ مشاريع التشييد الكبرى في آن واحد لتجنب الاضطرار إلى تمويلها والإشراف عليها في نفس الوقت. ويتضمن هذا التوجيه ثلاثة أبعاد تتعلق بما يلي: (أ) نطاق ("مشاريع التشييد الكبرى")؛ (ب) التوقيت ("عدم تنفيذها في نفس الوقت")؛ (ج) الغرض ("تجنب الاضطرار إلى تمويلها والإشراف عليها في نفس الوقت").

٥٠ - وعلى هذا الأساس، ترى الأمانة أنه عند الانتهاء من المخطط العام لتجديد مباني المقر يمكن المضي قدماً في تنفيذ مشاريع التشييد في نفس الوقت إذا ما اتخذت ترتيبات تمويل لا تتطلب من الأمم المتحدة تنفيذ مشاريع تشييد كبرى، وإذا كان طرف ثالث يضطلع بتنفيذ المشروع.

٥١ - ويرد في الشكل الخامس أدناه الجدول الزمني لتسلسل مشاريع التشييد الكبرى التي تضطلع بها الأمم المتحدة.

الشكل الخامس الجدول الزمني لتسلسل مشاريع التشييد



٣ - تقدير الجدارة الائتمانية للأمم المتحدة

٥٢ - لغرض تحليل الخيار DC-5، كان من الضروري إجراء تحليل متعمق لأسواق السندات الخاصة وكيفية تأثير تقدير الجدارة الائتمانية للأمم المتحدة (الذي سيستند إليه التقدير الائتماني للمشروع) على أسعار الفائدة المتوقعة. وسيطلب بيع سندات مشروع DC-5 تقييم هذه السندات في فئة الدرجة الاستثمارية.

٥٣ - وسيستند تقدير الجدارة الائتمانية إلى تحليل لشروط عقد الإيجار وهيكل الديون مضافين إلى تقييم الجدارة الائتمانية للأمم المتحدة فيما يتعلق بمشروع DC-5. وإذا وافقت الجمعية العامة على خيار DC-5 لخطة الإيواء على المدى الطويل، سيلزم الحصول على تقدير للجدارة الائتمانية للأمم المتحدة كجزء من تقدير الجدارة الائتمانية للمشروع الكلي.

٥٤ - ويبين الجدول ٥ أدناه أسعار فائدة ثابتة إرشادية خاضعة للضريبة لمدة ٣٠ عاما على أساس فئات التقدير الثلاث التي نظر فيها باستخدام الأسعار الحالية وزيادة مفترضة قدرها ٧٥ نقطة أساس اعتبارا من التاريخ المتوقع للتمويل وهو ١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٦. وتستند المعدلات إلى "توزيع" على سعر سندات خزانة الولايات المتحدة لمدة ٣٠ سنة، مقدرة بالاسترشاد بنتائج العروض الأخيرة المتعلقة بديون البلديات الخاضعة للضريبة في



نيويورك. ويستند ارتفاع السعر المقدر اعتباراً من عام ٢٠١٦ إلى توافق وسط متوقع لأسعار الخزانات.

٥٥ - ويفترض أن تكون الجودة الائتمانية للأمم المتحدة من الدرجة الاستثمارية. ولأغراض هذه الدراسة، تحسب تكاليف المشروع باستخدام فئة تقدير متوسطة مفترضة للدرجة الاستثمارية هي A/A، تؤدي إلى سعر فائدة مقدر في المستقبل يبلغ ٦,٢ في المائة. وقد يؤدي الانحراف عن هذا التقدير إلى تغيير سعر الفائدة. فإذا كان تقدير الدرجة الاستثمارية Baa/BBB مثلاً، كان الفرق المقدر ٧٥ نقطة أساس، مما سيزيد التكاليف الإجمالية للمشروع بحوالي ٢٠٠ مليون دولار طوال مدة تنفيذ المشروع.

الجدول ٥

أسعار الفائدة الثابتة^(أ) الخاضعة للضريبة

فئة التقدير	بسر سندات خزانة الولايات المتحدة لمدة ٣٠ عاماً	التوزيع على سعر سندات الخزانة	السعر الحالي	التوزيع المستقبلي ^(ب)	السعر التقديري في المستقبل
Aa/AA	٣,٧٠٪	١٣٠+	٥,٠٠٪	٧٥+	٥,٧٥٪
A/A	٣,٧٠٪	١٧٥+	٥,٤٥٪	٧٥+	٦,٢٠٪
Baa/BBB	٣,٧٠٪	٢٥٠+	٦,٢٠٪	٧٥+	٦,٩٥٪

(أ) استناداً إلى أسعار خزانة الولايات المتحدة المتوقعة حسب التوافق الوسيط لـ "Bloomberg Economists" في ١٦ تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٣.

٥٦ - وتفترض هيكله سندات مشروع DC-5 كدين خاضع للضريبة وطويل الأجل، بفائدة ثابتة، يتم إصداره عبر قناة شركة التعمير التابعة للأمم المتحدة. وتم تحديد مبلغ السند بحيث يكفل أموالاً كافية للأرض وتشديد المبنى والفوائد المستحقة.

دال - التقييم المقارن

٥٧ - من أجل إجراء تحليل شامل للتكاليف الإجمالية لكل خيار تم تناوله بالدراسة، حدد فريق المشروع التكاليف الإجمالية المتوقعة خلال فترة خمسين سنة، من عام ٢٠١٤ إلى عام ٢٠٦٤، لكل من الخيارات الثلاثة ولكل من السيناريوهات الثلاثة المتصلة بعدد الموظفين. وبعبارة أخرى، شملت الدراسة تسعة نماذج مالية مفصلة.

٥٨ - وشملت النماذج جميع تكاليف المشاريع المتوقعة، بما في ذلك التكاليف المباشرة وغير المباشرة للمشاريع الكبرى وتكاليف التمويل (حيثما تنطبق) والتكاليف التشغيلية الطويلة الأجل. وتشمل التكاليف المباشرة تكاليف التشييد التجارية، ورسوم إدارة التشييد،

والطوارئ المتعلقة بالتشييد، والتأمينات، وارتفاع التكاليف. وتشمل التكاليف غير المباشرة رسوم التصميمات، ورسوم إدارة البرامج/تمثيل أصحاب العقارات، والتكاليف القانونية، وتكاليف الطوارئ المتعلقة بالتصميمات، وتكاليف الموظفين.

٥٩ - وتشمل التكاليف التشغيلية (التي يشار إليها أيضا بتكاليف الإشغال) المنافع، والتنظيف، والإصلاحات، والصيانة، وتعهد المبنى، والأمن، والتكاليف الإدارية. وأدرجت أيضا مساهمة سنوية في الصندوق الاحتياطي لرأس المال في خيار التملك، بهدف الحفاظ على قيمة الممتلكات على مدى عمر المبنى الجديد.

٦٠ - وبعد تحديد التكاليف الإجمالية، تولى الفريق أيضا حساب صافي القيمة الحالية لكل خيار. ويصف مصطلح "صافي القيمة الحالية" أداة تحليل رئيسية للتدفق النقدي بسعر الحسم ويمثل منهجية معيارية في استخدام القيمة الزمنية للنقود لتقييم المشاريع الطويلة الأجل. وهي أداة تقارن القيمة الحالية للنقود اليوم بالقيمة الحالية للنقود في المستقبل، مع أخذ التضخم والعائدات بعين الاعتبار. وبعبارة أخرى، فهي توفر مقارنة صارمة - على أساس "مقارنة الشيء بمثله" - للتكاليف/الفوائد المالية، على أساس القيمة الحالية العادية (أو التكاليف) للخيارات المختلفة التي يجري النظر فيها في هذا التقرير.

٦١ - ويرد في الجدول ٦ أدناه موجز لمقارنة التكاليف. ويقدم المرفق الثاني بهذا التقرير تحليلا مفصلا للتكاليف.

الجدول ٦

مقارنة بين الخيارات الثلاثة الممكنة التنفيذ

الأنشطة المقررة لمبنى المرج الشمالي	مبنى DC-5	الوضع الراهن
الاعتبارات المتعلقة بالتنوع		
الالتزام بأهداف الأمم المتحدة: مرتفع	مرتفع	منخفض - سيوزع موظفو الأمم المتحدة في مبان متعددة
الكفاءة وتعزيز الأمن ومدى الإحساس بروح المجمع		
نسبة الملكية (العقارات المملوكة/المؤجرة)		
نمو صفري	٢٠/٨٠	٤٨/٥٢
نمو بنسبة ١,١ في المائة	٣٦/٦٤	٥٨/٤٢
انخفاض بنسبة ٠,٥ في المائة	١١/٨٩	٤٢/٥٨



الأنصبة المقررة لمبنى المرج الشمالي	مبنى DC-5	الوضع الراهن
المرونة اللازمة لتأمين مجموعة	ممكنة عن طريق تشييد مبنى أصغر حجماً أو تخفيض التأجير	ممكنة عن طريق التخفيض من الحيز المستأجر في المبنى DC-1 أو المبنى المستأجر من الحيز المستأجر إبرام عقود استئجار قصيرة الأجل
الاعتبارات المتعلقة بالتمويل		
التمويل	عن طريق أنصبة مقررة على الدول الأعضاء	عن طريق سندات تقييم تصدرها شركة التعمير للأمم المتحدة، تسدد على امتداد فترة ثلاثين عاماً
تكلفة المبنى الجديد (مجموع تكاليف المشروع: تكاليف التشييد والتمويل، حسب مقتضى الحال)	١,٣١٨ بليون دولار ^١	١,٤٧٩ بليون دولار ^٢
مجموع تكاليف الخيار إلى عام ٢٠٦٤		
نمو بنسبة ١,١ في المائة	١٠,٦٢٢ بليون دولار	١٠,٩٠٧ بليون دولار
نمو صفري	٦,٧٩٠ بليون دولار	٧,٠٧٥ بليون دولار
انخفاض بنسبة ٠,٥ في المائة	٥,٤١٨ بليون دولار	٥,٧٣٢ بليون دولار
تكاليف المشروع، صافي القيمة الحالية لعام ٢٠١٤	لا ينطبق	لا ينطبق
نمو بنسبة ١,١ في المائة	٥,١٠٣ بليون دولار	٥,٦٦٢ بليون دولار
نمو صفري	٣,٥٣٠ بليون دولار	٤,٠٨٢ بليون دولار
انخفاض بنسبة ٠,٥ في المائة	٣,٠٠١ بليون دولار	٣,٥٧١ بليون دولار
الاعتبارات المتصلة بالسوق	لا ينطبق	اقترح شركة التعمير للأمم المتحدة تحكمه مذكرة التفاهم
القيمة المتبقية للأصول	١,٠٤٠ بليون دولار باستخدام تكاليف الاستبدال المستهلكة؛ لا يمكن بيعها	٢,٠٨٠ بليون دولار، باستخدام تكاليف البيع المبنى الجديد حسب القيمة السوقية بعد ٣٠ عاماً

(أ) ارتفعت تكاليف الخيارين ١ و ٣ منذ التقرير السابق (A/67/720) بسبب ارتفاع تكاليف التشييد، أي بزيادة سعر الفائدة المتوقعة (للخيار ٣)، وإدراج التكاليف المرتبطة التي لم تدرج في التكاليف السابقة من قبيل الآثار.

٦٢ - وبالإضافة إلى الاعتبارات المتعلقة بالنوعية وبالتكلفة الموجزة أعلاه، يتعين النظر في معايير إضافية غير قابلة للقياس الكمي. وتشمل هذه المعايير فوائد الملكية وتجميع الموظفين في مجمع متكامل. وتتضمن الآثار المفيدة للإدماج درجة أعلى للتنبؤ بالاحتياجات من الحيز المكثي واستقرارها، والمزيد من الكفاءة في تخطيط الحيز المكاني لمناطق كبيرة المساحة، وتوفير الوقت الذي يستغرقه التنقل بين مختلف المواقع، ومستوى أعلى من الإنتاجية، وارتفاع الروح

المعنوية لدى الموظفين ونوعية العمل بسبب تحسين نوعية بيئة العمل المادية. ويتيح خيارا المرج الشمالي و DC-5 هذه الفوائد، في حين لا يتيحها خيار الإبقاء على الوضع الراهن.

رابعاً - مكتبة داغ همرشولد ومبنى الملحق الجنوبي

٦٣ - طلبت الجمعية العامة، في الجزء الثالث من قرارها ٢٥٤/٦٧، معلومات عن الخيارات المتعلقة بتحديد مبني الملحق الجنوبي ومكتبة داغ همرشولد. وبناء على ذلك، يقدم الأمين العام تلك المعلومات في تقرير منفصل، في سياق المخطط العام لتحديد مباني المقر في الدورة الثامنة والستين المستأنفة للجمعية العامة.

٦٤ - وأدرجت بعض الافتراضات فيما يتعلق بمستقبل مبني مكتبة داغ همرشولد والملحق الجنوبي الحاليين في دراسة الاحتياجات من أماكن العمل على الأجل الطويل، لأغراض التخطيط المستمدة من التقرير المرحلي السنوي الحادي عشر للأمين العام عن تنفيذ المخطط العام لتحديد مباني المقر (A/68/352).

٦٥ - وتفترض هذه الدراسة أنه سيجري استيعاب المهام التي يضطلع بها في مبني الملحق الجنوبي ومكتبة داغ همرشولد في الأجل الطويل، على النحو التالي:

(أ) بالنسبة لخياراتي المرج الشمالي أو المبني DC-5 ستدرج المهام في المباني. وبداية من الفترة التي تغطي المدة الزمنية التي لم تعد المباني أثناءها مستغلة إلى التاريخ الذي يتم فيه بناء مبني جديد سينفذ الخيار المتوسط الأجل الوارد في التقرير المرحلي الحادي عشر (A/68/352)؛

(ب) بالنسبة للإبقاء على الوضع الراهن، سيستمر الخيار المتوسط الأجل إلى أجل غير مسمى.

خامساً - الاحتياجات من الموارد

٦٦ - من بين الخيارات التي يجري النظر فيها، لا يحتاج إلا الخيار ٣ المتصل بالمبني DC-5 إلى موارد مخصصة لفترة السنتين ٢٠١٤-٢٠١٥. وتشمل هذه الاحتياجات فريقاً محدوداً معنياً بالاتصال داخل مكتب خدمات الدعم المركزية يتولى مهمة التنسيق مع شركة الأمم المتحدة للتعمير. وإذا قررت الجمعية العامة الشروع في إنجاز الخيار ٣، فسيقدم طلب منفصل للحصول على موارد.



٦٧ - وسيتطلب الخيار ١ إنشاء فريق مكرس للمشروع يدير عمليتي التصميم والتشييد بصورة مباشرة. وسيضم هذا الفريق موظفين مؤهلين تأهيلا عاليا ذوي خبرة في إدارة المشاريع الإنتاجية، بما في ذلك المهندسون المعماريون والمهندسون التقنيون والمخططون المعنيون بالتكاليف والموظفون الإداريون. ولن يُحتاج إلى تخصيص الموارد قبل بدء تنفيذ المشروع. ولأغراض التخطيط، أدرجت تقديرات هذه الموارد في النموذج المالي، ولكن لم يتم ذكرها بالتفصيل.

سادسا - الإجراءات المطلوب من الجمعية العامة اتخاذها

٦٨ - يُطلب إلى الجمعية العامة ما يلي:

- (أ) أن تحيط علما بتقرير الأمين العام؛
- (ب) أن توافق على الخيار الأكثر تفضيلا وتأذن للأمين العام باتخاذ التدابير اللازمة للتنفيذ.

المرفق الأول

البيانات الرئيسية المتعلقة بالخيارات المدروسة ١ و ٣ و ٤

الخيار ١: المرج الشمالي

حجم المبنى الإجمالي: ٨١٦ ٣٣٧ قدما مربعا
العلو: ٤٨٢,٦
عدد الطوابق: ٣١

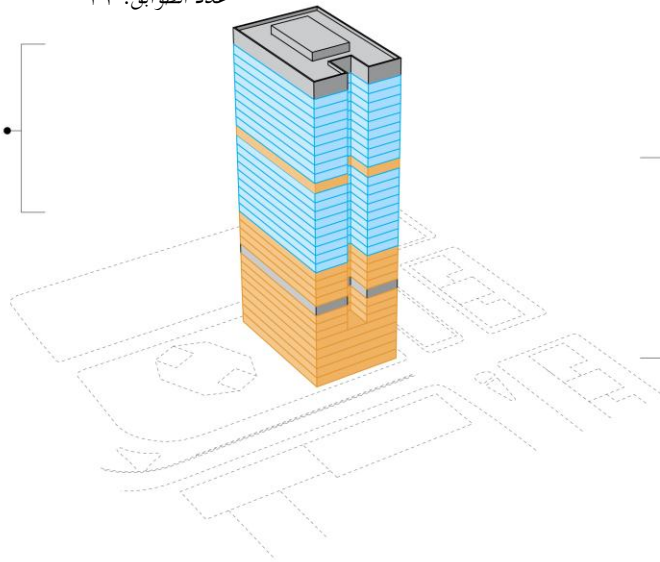
الحيز المكتبي الإجمالي: ٤٢١ ٨٣٧ قدما مربعا
عدد الطوابق: ١٧

الحيز المشترك وحيز دعم المباني:
٣٩٤ ٥٠٠ قدما مربعا
عدد الطوابق: ١٤

الخيار ٣: DC-5

حجم المبنى الإجمالي: ٨١٦ ٣٣٧ قدم مربع إجمالي
العلو: ٤٩٤,٠
عدد الطوابق: ٣٢

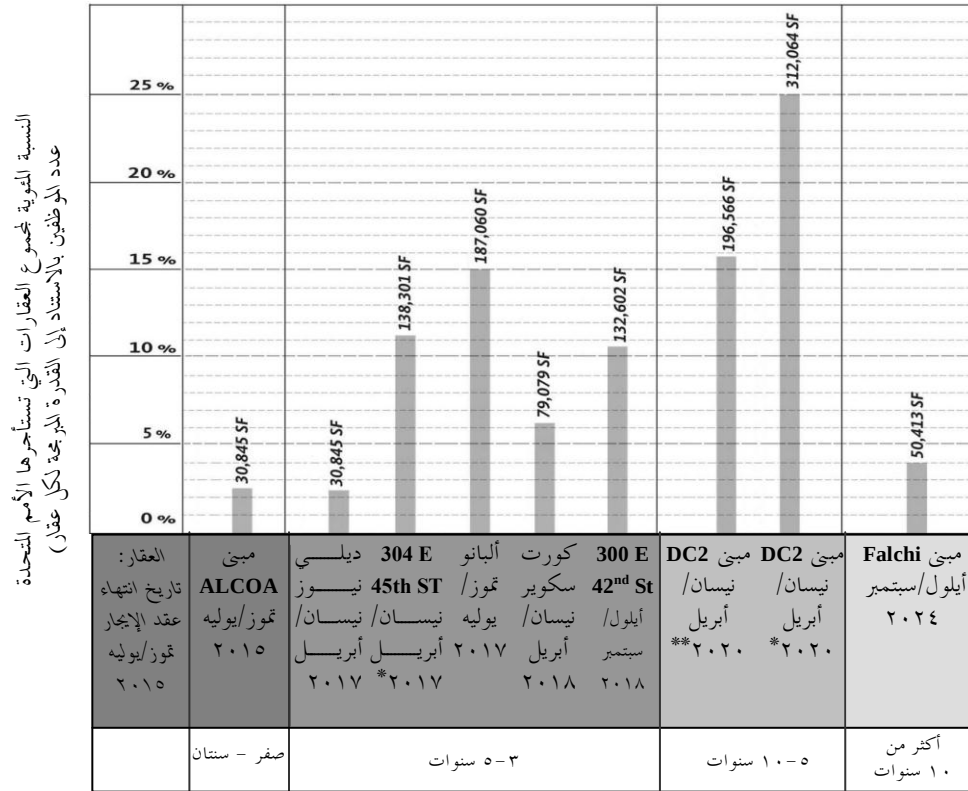
الحيز المكتبي الإجمالي:
٤٢١ ٨٣٧ قدم مربع إجمالي
عدد الطوابق: ١٨



الحيز المشترك وحيز دعم المباني:
٣٩٥ ٥٠٠ (قدم مربع إجمالي)
عدد الطوابق: ١٤



الخيار ٤: الإبقاء على الوضع الراهن



* أُبرمت عدة عقود إيجار في هذا المبنى تنتهي في الفترة من ٢٠١٣ إلى ٢٠١٧.

** يمتد خيار تجديد عقود إيجار مبني DC1 و DC2 إلى عام ٢٠٢٣.

المرفق الثاني

التحليل المالي للخيارات

التكاليف طويلة الأجل لأماكن العمل (٢٠١٤ - ٢٠٦٤)

مجموع التكاليف

(بآلاف دولارات الولايات المتحدة)

المبنى الجديد		عقود الاستئجار الحالية		عقود استئجار إضافية بسعر السوق		المجموع	
تكاليف الإشراف	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشراف	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشراف	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشراف	تكاليف غير متكررة
نمو صفري							
الأنشطة المقررة							
للمرج الشمالي	١ ٨٧٢ ٦٠٠	١ ٣١٨ ٥٠٠	٧٩٩ ٢٠٠	-	٢ ٧٠١ ٩٠٠	٩٨ ٢٠٠	٥ ٣٧٣ ٧٠٠
مبنى DC-5	٣ ٧٨٥ ٠٠٠	-	٢٣٤ ٣٠٠	-	٢ ٩٦٩ ١٠٠	٨٦ ١٠٠	٦ ٩٨٨ ٤٠٠
الوضع الراهن	-	-	٥١٥ ٢٠٠	٣١ ٧٠٠	٩ ٨٦٥ ٥٠٠	٣١٧ ٩٠٠	١٠ ٣٨٠ ٧٠٠
انخفاض بنسبة ٠,٥ في المائة							
الأنشطة المقررة							
للمرج الشمالي	١ ٨٧٢ ٦٠٠	١ ٣١٨ ٥٠٠	٧٥٧ ٤٠٠	-	١ ٣٩٤ ٩٠٠	٧٤ ٢٠٠	٤ ٠٢٤ ٩٠٠
مبنى DC-5	٣ ٧٨٥ ٠٠٠	-	٢٣٤ ٣٠٠	-	١ ٦٣٩ ٥٠٠	٧٣ ٤٠٠	٥ ٦٥٨ ٨٠٠
الوضع الراهن	-	-	٥٠٢ ٠٠٠	٣١ ٧٠٠	٨ ٢٩٧ ٦٠٠	٢٩٥ ٣٠٠	٨ ٧٩٩ ٦٠٠
نمو بنسبة ١,١ في المائة							
الأنشطة المقررة							
للمرج الشمالي	١ ٨٧٢ ٦٠٠	١ ٣١٨ ٥٠٠	٧٩٩ ٢٠٠	-	٦ ٤١٧ ٠٠٠	٢١٤ ٧٠٠	٩ ٠٨٨ ٨٠٠
مبنى DC-5	٣ ٧٨٥ ٠٠٠	-	٢٣٤ ٣٠٠	-	٦ ٦٨٧ ٤٠٠	٢٠٠ ٣٠٠	١٠ ٧٠٦ ٧٠٠
الوضع الراهن	-	-	٥١٥ ٢٠٠	٣١ ٧٠٠	١٣ ٤٢٥ ٤٠٠	٤٣٤ ٢٠٠	١٣ ٩٤٠ ٦٠٠



القيمة الحالية بدولارات عام ٢٠١٤

(بآلاف دولارات الولايات المتحدة)

المبنى الجديد		عقود الاستئجار الحالية		عقود استئجار إضافية بسر السوق		المجموع	
تكاليف الإشغال	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشغال	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشغال	تكاليف غير متكررة	تكاليف الإشغال	تكاليف غير متكررة
نمو صفري							
الأنصبة المقررة							
للمرج الشمالي ٨٧٣ ١٠٠	٩٢٤ ٢٠٠	٦٥٣ ٥٠٠	-	١ ٠١٠ ٢٠٠	٦٦ ٩٠٠	٢ ٥٣٦ ٨٠٠	٩٩١ ١٠٠
مبنى DC-5 ٢ ٥٧٠ ٥٠٠	-	٢١٧ ٥٠٠	-	١ ٢٢٠ ٤٠٠	٧٤ ٣٠٠	٤ ٠٠٨ ٤٠٠	٧٤ ٣٠٠
الوضع الراهن -	-	٤٤٥ ٧٠٠	٢٧ ٤٠٠	٣ ٨٤٠ ٨٠٠	٢٣٦ ٦٠٠	٤ ٢٨٦ ٥٠٠	٢٦٤ ٠٠٠
انخفاض بنسبة ٠,٥ في المائة							
الأنصبة المقررة							
للمرج الشمالي ٨٧٣ ١٠٠	٩٢٤ ٢٠٠	٦٢١ ٣٠٠	-	٥٣٢ ٢٠٠	٥٠ ٥٠٠	٢ ٠٢٦ ٦٠٠	٩٧٤ ٧٠٠
مبنى DC-5 ٢ ٥٧٠ ٥٠٠	-	٢١٧ ٥٠٠	-	٧١٩ ٨٠٠	٦٣ ٤٠٠	٣ ٥٠٧ ٨٠٠	٦٣ ٤٠٠
الوضع الراهن -	-	٤٣٤ ٩٠٠	٢٧ ٤٠٠	٣ ٢٣٢ ٢٠٠	٢١٩ ٧٠٠	٣ ٦٦٧ ١٠٠	٢٤٧ ١٠٠
نمو بنسبة ١,١ في المائة							
الأنصبة المقررة							
للمرج الشمالي ٨٧٣ ١٠٠	٩٢٤ ٢٠٠	٦٥٣ ٥٠٠	-	٢ ٤٩٤ ٥٠٠	١٥٧ ٣٠٠	٤ ٠٢١ ١٠٠	١ ٠٨١ ٥٠٠
مبنى DC-5 ٢ ٥٧٠ ٥٠٠	-	٢١٧ ٥٠٠	-	٢ ٧١٠ ٨٠٠	١٦٢ ٧٠٠	٥ ٤٩٨ ٨٠٠	١٦٢ ٧٠٠
الوضع الراهن -	-	٤٤٥ ٧٠٠	٢٧ ٤٠٠	٥ ٢٦٨ ٤٠٠	٣٢٧ ١٠٠	٥ ٧١٤ ١٠٠	٣٥٤ ٥٠٠