

Przestrzenie coworkingowe w środowisku mieszkaniowym – studium przypadku

Coworking spaces in a housing environment – case study

Streszczenie

W obliczu kolejnych fal pandemii wywołanych przez wirus Sars-CoV-2, zacierają się granice między pracą a domem. Innowacyjne przestrzenie pracy wydają się nowym kierunkiem, zarówno w architekturze biurowej, jak i w architekturze mieszkaniowej. W artykule omówiono zagadnienia przestrzeni coworkingowych w środowisku mieszkaniowym na nowo wybudowanych osiedlach: Nowa Letnica w Gdańsku oraz 33 Bond St. przy 300 Livingston Street w Brooklynie. Jako metodę badawczą zastosowano metodę komparatywną z wykorzystaniem narzędzi ankietowych w postaci schematów oraz wykresów słupkowych i kołowych. Wyniki badań stanowią odpowiedź na potrzeby pracowników mających zdalny tryb pracy oraz są podpowiedzią dla współczesnego budownictwa przy projektowaniu stref coworkingowych na osiedlach mieszkaniowych w okresie postpandemicznym. Celem niniejszego artykułu jest zapełnienie luki badawczej w zakresie aranżacji przestrzeni coworkingowych, które nie odpowiadają potrzebom użytkowników.

Abstract

In the face of successive waves of the pandemic caused by the Sars-CoV-2 virus, the boundaries between work and home are blurred. Innovative workspaces seem to be a new direction, both in office architecture and in residential architecture. The article concerns the issue of coworking spaces in the residential environment of newly built housing estates. Nowa Letnica in Gdansk and 33 Bond St. at 300 Livingston Street in Brooklyn. As a research method, a comparative method was used using survey tools in the form of diagrams and bar and pie charts. The research results are a response to the needs of employees who work remotely and are a hint for modern construction when designing co-working zones in housing estates in the post-pandemic period. The aim of this article is to fill the research gap in the field of arranging coworking spaces that do not meet the needs of users.

Słowa kluczowe: przestrzenie coworkingowe, innowacyjne przestrzenie pracy, dzielnica Letnica w Gdańsku, pandemia Covid-19, zdalny model pracy
Key words: coworking spaces, innovative workspaces, Letnica district in Gdansk, Covid-19 pandemic, remote work model

Wstęp

W roku 2020 zaczęła się pandemia COVID-19. Wiele firm zdecydowało się na pracę zdalną i do tej pory utrzymuje tę formę lub wprowadziło model hybrydowy. Praca z miejsca zamieszkania nie dla wszystkich stała się wymarzeniem, a przede wszystkim ergonomicznym modelem pracy. Współczesna architektura mieszkaniowa budzi sporo zastrzeżeń. Polska należy do krajów, w których rynek mieszkaniowy jest najmniej dopasowany do potrzeb mieszkańców. Aż 40,7 proc. Polaków zajmuje mieszkania, które są przepełnione, zbyt małe w stosunku do potrzeb użytkowników (Eurostat, 2020). Często są niedostosowane funkcjonalnie do obecnych realiów, w których, tzw. *home office* stał się codziennością. Dlatego znaczna część pracowników zdecydowała się wyjść ze swoich mieszkań, poszukując alternatywnej przestrzeni pracy. Pracownicy, którzy pracują w domu przez wiele godzin dziennie, często cierpią z powodu izolacji. A istotą coworkingu jest współpraca, nawiązywanie kontaktów z innymi mieszkańcami (Botsman, Rogers, 2011). Dotychczas coworking kojarzony był z przestrzeniami do wynajęcia w biurach. Zmiany na rynku pracy to jeden z ważniejszych skutków epidemii. *Home office* stał się coraz bardziej

Introduction

The COVID-19 pandemic began in 2020. Many companies have decided to work remotely and still maintain this form or have introduced a hybrid model. Working from home has not become a dream and, above all, an ergonomic work model for everyone. Contemporary residential architecture raises many objections. Poland is one of the countries where the housing market is not adapted to the needs of its inhabitants. Until 40.7 percent of Poles live in overcrowded flats, too small in relation to the needs of their users (Eurostat, 2020). They are often functionally maladjusted to the current realities in which the so-called home office has become commonplace. Therefore, a significant part of the employees decided to leave their apartments to look for an alternative work space. Workers who work from home for many hours a day often suffer from isolation. And the essence of co-working is cooperation, establishing contacts with other residents. So far, co-working has been associated with spaces for rent in office buildings. Changes in the labor market are one of the most important effects of the epidemic. The home office

popularnym sposobem wykonywania pracy, dlatego deweloperzy zaczynają uwzględniać potrzeby mieszkańców osiedli i proponują alternatywne rozwiązania.

Rozwój przestrzeni coworkingowych

Można stwierdzić, że na pierwsze aranżacje przestrzeni coworkingowych wpływ mogła mieć idea cohousingu (ang. wspólnota zamieszkania). Pierwsze formy mieszkalnictwa wspólnotowego powstawały w latach 60. w Danii. Dzisiaj popularnością cieszą się w krajach skandynawskich oraz w Ameryce Północnej. Dick Urban Vestbro, szwedzki architekt, określa cohousing jako „mieszkalnictwo ze wspólnymi przestrzeniami i dzielonymi udogodnieniami dla mieszkańców”. Kluczowym fundamentem cohousingu jest położenie nacisku na przestrzenie wspólne. Mieszkalnictwo wspólnotowe przybiera różne formy w zależności od kraju czy nawet od rodzaju habitatu. W budynkach architektury wielorodzinnych będą to np.: pokoje zabaw, czytelnie, wspólne jadalnie dla mieszkańców czy nawet pomieszczenia gospodarcze typu pralnia. W architekturze jednorodzinnej będą to przestrzenie zaaranżowane na zewnątrz, takie jak: place zabaw, mała architektura służąca do odpoczynku i relaksu. Wspólnym mianownikiem cohousingu i coworkingu jest integracja, pielęgnowanie relacji sąsiedzkich, więzy społeczne, przy jednoczesnym zachowaniu prywatności (Spinuzzi, 2012).

Coworking to według Alessandro Gandini możliwość indywidualnej lub wspólnej pracy na wynajmowanej powierzchni, najczęściej biurowej, wykorzystywanej głównie przez tak zwanych freelancerów (Gandini, 2015, 194). W języku polskim brakuje odpowiedników angielskiego słowa „coworking”. Coworking (ang. pracować razem) tłumaczony jest na kilka sposobów ze względu na kontekst wypowiedzi. Przybiera on znaczenie formy pracy, przestrzeni, w której się pracuje oraz odnosi się do środowiska pracy (Brown, 2017, 112-126).

Pierwsze idee przestrzeni coworkingowych wywodzą się z Ameryki pod koniec lat 90. Koncepty coworkingowe cały czas ewoluują.

Po raz pierwszy terminu „coworking” użył Bernard DeKoven w 1996 roku. Jednak jego definicja różniła się znacznie od teraźniejszego postrzegania coworkingu. Jak sam mówi: „Kiedy ukułem termin coworking, opisywałem zjawisko, które nazwałem pracą razem jak równy z równym”. Z perspektywy dzisiejszego użytkownika przestrzeń coworkingowa to praca na wspólnej powierzchni, ale odrębnych jednostek (Garrett, 2014).

W 2005 roku Brad Neuberg otworzył w porozumieniu z feministyczną organizacją kobiet o nazwie *Spiral Muse* pierwszą przestrzeń wspólną do pracy. Głównym powodem była dla niego potrzeba usystematyzowania czasu pracy. Projekt powstał szybko i równie szybko się zakończył. Już po roku Neuberg założył własną, pierwszą niezależną przestrzeń coworkingową na pełen etat o nazwie *Hat Factory*. Środowisko pracy było nieformalne. Noel Hidalgo i Beka Economopoulos, zainicjowali pierwszą przestrzeń coworkingową w Nowym Jorku. Ich współlokatorzy: Amit Gupta i Luke Crawford, idąc za przykładem stworzyli *Jelly*. Spotykali się tam mobilni pracownicy. Ich *Jelly* osiągnęło globalny sukces, zaciekało media

has become an increasingly popular way of doing work, which is why developers are beginning to take into account the needs of residents of housing estates and propose alternative solutions.

Development of coworking spaces

It can be concluded that the idea of co-housing (community of residence) could have influenced the first arrangements of co-working spaces. The first forms of community housing emerged in the 1960s in Denmark. Today, they are popular in Scandinavian countries and in North America. Dick Urban Vestbro, Swedish architect, describes co-housing as “housing with shared spaces and shared amenities for residents”. A key element of cohousing is the emphasis on shared spaces. Community housing takes various forms depending on the country or even the type of habitat. In multifamily architecture buildings, these will be, for example, playrooms, reading rooms, shared dining rooms for residents, or even utility rooms such as a laundry room. In single-family architecture, these will be spaces arranged outside, such as: playgrounds, landscaping for rest and relaxation. The common denominator of co-housing and coworking is integration, nurturing neighborly relations, social ties, while maintaining privacy (Spinuzzi, 2012). Coworking is, according to Alessandro Gandini, the possibility of individual or joint work in the rented space, usually an office space, used mainly by so-called freelancers (Gandini, 2015, 194). There are no English equivalents of the word “coworking” in Polish. Co-working is translated in several ways due to the context of the statement. It takes on the meaning of the form of work, the space in which one works, and relates to the working environment (Brown, 2017, 112-126).

The first ideas of coworking spaces came from America in the late 1990s. The concepts of co-working are constantly evolving.

The term “coworking” was first used by Bernard DeKoven in 1996. However, its definition differed significantly from the current perception of coworking. As he himself says: “When I coined the term coworking, I was describing a phenomenon that I called working together as equals”. From the perspective of today’s user, a coworking space is a work on a common area, but separate units (Garrett, 2014).

In 2005, Brad Neuberg opened the first collaborative workspace with a feminist women’s organization called *Spiral Muse*. The main reason for him was the need to systematize work time. The project was quick and finished as quickly. After just a year, Neuberg set up his first independent full-time coworking space called “*Hat Factory*”. The working environment was informal. Noel Hidalgo and Beka Economopoulos, initiated the first co-working space in New York. Their roommates, Amit Gupta and Luke Crawford, followed suit and created *Jelly*. Mobile workers used to meet there. Their *Jelly* achieved global success, attracted media coverage from all over the world, and encouraged other cities to establish co-working

z całego świata i zachęciło inne miasta do zakładania przestrzeni coworkingowych. Coworking rozrósł się do ponad 70 miejsc na całym świecie pod koniec 2008 r. (Bacigalupo, Jones, Sundstet, 2009). W 2009 trend dotarł do Azji i Ameryki Południowej.

Ruch coworkingowy należy do dużych firm, takich jak Impact Hub, WeWork i Industrious. To one mają monopol na światowym rynku. Ten system pracy stanowi szybko rozwijającą się branżę i przewiduje się, że do 2024 r. na świecie będzie około 40 000 miejsc coworkingowych.

Niekonwencjonalna koncepcja przestrzeni pracy

Sporo zmian w dotychczasowym życiu zainicjowała pandemia. Ludzie we własnych mieszkaniach zmuszeni byli do stworzenia sobie własnej przestrzeni pracy, w wielu przypadkach w niedostosowanych mieszkaniach (przeważnie zbyt małych). Oprócz niekorzystnej przestrzeni pracy, pracownicy borykają się z problemami w relacjach w firmie

(Sidor-Rządkowska, 2020). Osoby zatrudnione w przedsiębiorstwach potrzebują informacji zwrotnej i pełnej szacunku konfrontacji, aby pomóc sobie nawzajem w rozwoju. Tego samego zdania jest firma Artchimboldi z Barcelony, która stara się zmieniać koncepcję przestrzeni zbiorowej lub firmowej. Ich projekt z 2020 roku we współpracy z architektką Emmą Martí stał się ukłonem do realizacji potrzeby poczucia się „jak w domu”. Projekt opiera się na trzech filarach: przestrzeni, żywności i budowaniu zespołu. To także filozofia działania Artchimboldi.

Inspirując się środowiskiem oraz harmonią, stworzyli piękne miejsce na wyspie Minorce, które sprzyja kreatywności. Przyroda pobudza do bardziej efektywnej pracy. Projekt polegał na adaptacji historycznego budynku, przy minimalnej i nieinwazyjnej interwencji. Projekt przywrócił i podkreślił pierwotny charakter budynku. Zachował faktury obudowy, podłóg, sufitów, otworów w elewacji, a z drugiej strony bardzo subtelnie, ale jednak postawił na całkowicie zróżnicowane etapy przebudowy, wykorzystując drewno sosnowe jako nową fakturę. Na dwóch kondygnacjach zostały zrealizowane dwie jasne przestrzenne przestrzenie do wspólnych stanowisk pracy. Część dzienna z kuchnią znajduje się na parterze i posiada bezpośrednie wyjście na patio. Kuchnia to obszerna strefa łącząca miejsce spotkań, jak i miejsce pracy. Piętro przeznaczone zostało na część relaksu, odpoczynku z prywatnymi przestrzeniami na wzór sypialni. To osiem prywatnych skompresowanych zaprojektowanych miejsc do spania. Posiadają one także funkcje magazynowania i przechowywania. Wizualnie oddzielone są bawełnianymi zasłonami od części wspólnej. Na górnej kondygnacji znajduje się też klimatyczna strefa małej czytelnicy z regałami i wygodnymi meblami kawowymi. Aranżacja wnętrza bryły także wskazuje i stawia na komunikację oraz nawiązywanie kontaktu.

Zespół mieszkaniowy na osiedlu Nowa Letnica w Gdańsku

Letnica jest jedną z najbardziej dynamicznie rozwijających się dzielnic Gdańska, położoną w północnej części miasta, nad Martwą Wisłą.

spaces. Coworking grew to more than 70 locations around the world at the end of 2008 (Bacigalupo, Jones, Sundstet, 2009). Only in 2009 did the trend reach Asia and South America.

The coworking movement belongs to large companies such as Impact Hub, WeWork, and Industrious. They have a monopoly on the world market. This work system is a fast-growing industry and is projected to have around 40,000 coworking spaces worldwide by 2024.

Unconventional workspace concept

Many changes in life have been initiated by the pandemic. It is worth stopping here and remembering the changes that the pandemic initiated in life so far. People in their own apartments were forced to create their own work space, in many cases in unsuitable apartments (usually too small). In addition to the unfavorable working environment, employees are faced with problems in relations within the company. Business people need feedback and respectful confrontation to help each other grow. Artchimboldi is of the same opinion. Artchimboldi from Barcelona tries to change the concept of collective or company space. Their 2020 project in collaboration with architect Emma Martí became a tribute to the need to feel “at home”. The project is based on three pillars: space, food, and team building. It is also Artchimboldi’s philosophy of action.

Inspired by the environment and harmony, they created a beautiful place on the island of Menorca that favors creativity. Nature stimulates you to work more effectively. The project consists in adapting a historic building with the most minimal and noninvasive intervention possible. The project restored and emphasized the original character of the building. He kept the textures of the casing, floors, ceilings, and openings in the façade and, on the other hand, very subtly but nevertheless focused on completely different stages of reconstruction, using pine wood as a new texture. On two floors, two bright and spacious spaces have been built for unconventional common workstations. The living room with kitchen is located on the ground floor and has direct access to the patio. The kitchen is a large area that connects a meeting place and a workplace. The first floor is intended for a part of relaxation and rest with private spaces similar to a bedroom. There are eight compressed private sleeping places. They also have storage and storage functions. They are visually separated from the common area with cotton curtains. On the upper floor, there is also an atmospheric zone of a small reading room with shelves and comfortable coffee tables. The arrangement of the interior of the body also indicates and focuses on communication and establishes contact.

Housing estate in Nowa Letnica in Gdansk

Letnica is one of the most dynamically developing districts of Gdansk, located in the northern part of the city, on the Martwa Wisla.



II.1. a) Plan sytuacyjny Osiedla Nowa Letnica w Gdańsku, b) widok na budynki G1 i G2, źródło: <https://gdansk.robyg.pl/inwestycja/nowa-letnica> (data dostępu: 09.08.2022)

III.1. a) Situation plan of the Nowa Letnica estate in Gdansk, source: <https://gdansk.robyg.pl/inwestycja/nowa-letnica> (date: 09/08/2022), b) view of buildings G1 and G2, source: <https://gdansk.robyg.pl/inwestycja/nowa-letnica> (date: 09/08/2022)

II.2. a) Wnętrze przestrzeni coworkingowej, b) pomieszczenie konferencyjne, autor: Natalia Kuroпка

III. 2. a) The interior of the co-working space in the G1 building, photo by Natalia Kuroпка, b) the conference room, photo by Natalia Kuroпка



Grupa deweloperska Robyng, jako jedna z pierwszych dostrzegła potencjał tego obszaru. Pomiędzy ulicami Suchą i Starowiejską kształtuje się osiedle Nowa Letnica. Zabudowa wielorodzinną została zaprojektowana jako układ 15 budynków o łącznej liczbie 2500 mieszkań.

W dwóch 17-kondygnacyjnych budynkach od zachodniej strony, oznaczonych kolejno G1 i G2, w 2021 roku została udostępniona wspólna przestrzeń do pracy.

Strefa coworkingowa przeznaczona do użytku dla mieszkańców dwóch budynków zlokalizowana jest na 1 piętrze, na 120 m². Korzystanie ze wspólnych miejsc pracy pozwala zaoszczędzić czas, tym bardziej, gdy strefa coworkingowa ulokowana jest na tym samym osiedlu. Pracownicy nie muszą tracić czasu na dojazd do i z pracy. Zaoszczędzony czas dojazdów skutkuje efektywnością i bardziej produktywnymi pracownikami.

Na planie prostokąta zostały zaprojektowane, bez klarownego przejścia, dwie strefy: open space oraz półprywatna z większymi odstępami między kanapami, z sobnym pomieszczeniem konferencyjnym. Przy ponad 350. mieszkaniach w obu budynkach, powierzchnia 120 m² wydaje się być wystarczająca. Wśród różnorodnie porostawianych siedzisk, przeważa liczba powtarzalnych modułów, tych samych konfiguracji mebli i siedzeń, w większości typu kawowych. Przy każdym miejscu pracy znajdują się wbudowane w podłogę systemy do prowadzenia instalacji elektrycznych. Oświetlenie zaprojektowano jako szynowe oraz punktowe formy w wystarczającej liczbie. Okna stanowią praktycznie obwód strefy. Cała wschodnia ściana jest przeszklona. Oświetlenie naturalne oprócz energetycznych walorów, pozytywnie wpływa na zdrowie i samopoczucie zatrudnionych. Wizualnie brak jest oddzielonych stanowisk pracy. W czasach pandemicznych nie stwarza to komfortowych warunków pracy, a także wpływa na brak prywatności użytkowników. Dodatkowo nie jest to odpowiednie rozwiązanie, gdy ze strefy korzystają mieszkańcy z różnych branż oraz firm. Wiele firm może czuć się mało komfortowo, bowiem przy braku zaprojektowanych pomieszczeń indywidualnych bądź przegród, istnieje ryzyko ujawnienia danych lub strategii.

Strefa zaopatrzona jest w otwarte pomieszczenie socjalne z dobrze zaopatrzonym aneksem kuchennym oraz toaletę. Część socjalno-higieniczna poprzedzona została węższą strefą z wysokim stołem oraz hokerami. Strefa otwarta jest siedem dni w tygodniu w godzinach 7:00-21:00. Dla niektórych mieszkańców pracujących w międzynarodowych firmach, w innych strefach czasowych, może okazać się zbyt krótko czynna.

Kolorystyka wnętrza jest spójna z architekturą budynku. Na tle ciepłych odcieni drewnianych mebli wybijają się dominujące akcenty w postaci tkanin i innych miękkich dodatków tekstylnych w odcieniach pomarańczy i czerwieni. Projekt wnętrza jest przyjazny dla użytkowników i sprzyja koncentracji. Dużym atutem strefy jest poprzedzający ją pokój zabaw dla dzieci. Rodzice mogą zostawić dzieci w trakcie swojej pracy.

Zespół mieszkaniowy 33 Bond St. przy 300 Livingston Street w centrum Brooklynu

- analiza własna na podstawie zdjęć, źródło: <https://>

The Robyng Development Group was one of the first to recognize the potential of this area. The Nowa Letnica housing estate is situated between Sucha and Starowiejska streets. Multifamily housing was designed as a system of 15 buildings with a total of 2,500 apartments.

In two 17-story buildings on the west side, designated G1 and G2, in April 2021, a shared work space was available.

A co-working zone intended for use by residents of two buildings is located on the 1st floor, on 120 m². The use of shared workspaces allows you to save time, especially when the co-working zone is located on the same property. Employees do not have to waste time commuting to and from work. Saved commute time results in efficiency and more productive employees.

Two zones have been incorporated into the rectangle without a clear transition: open space and a semi-private one with larger spaces between the sofas, with a separate conference area. With over 350 apartments in both apartments, a 120 m² apartment seems to be efficient. Among the various types of spaced seats, the calculation of the number of repetitive parameters, the same configurations of furniture and seats, in the coffee type combination. Electrical systems are connected at each workplace. The lighting was designed as track and point forms in sufficient quality. Windows separated practically of a specific zone. The entire eastern wall is glazed. Natural lighting, in addition to the advantages, has a good effect on the health and well-being of employees.

There are no visually separated workstations. In times of a pandemic, not conducive to comfortable working conditions, as well as the impact on the lack of privacy of users. In addition, this is not a solution when due to reliefs for citizens from various industries and companies. Many companies can be used, identified when showing individual elements or partitions, there is a risk of data or strategy disclosure.

The zone is in an open social cooperative with a well-cooperating kitchenette and toilet. The social and hygienic part was preceded by a narrower zone with a high table and stools. The zone is open seven days a week from 7:00 a.m. to 9:00 p.m. For some residents in international companies, in other time zones, the hours may be too short.

The colors of the interior are consistent with the architecture of the building. Against the background of dark shades of wooden furniture, strong accents in the form of fabric and other soft textile accessories in shades of orange and red stand out. The interior design is user-friendly and easy. A large margin is the children's playroom that precedes it. Parents can leave their children while they work.

TFC Building in Downtown Brooklyn 33 Bond St
own analysis based on photos, source: <https://tfc.com/residential/33-bond-street-brooklyn/new-york-luxury-no-fee-apartments-and-retail-spaces> (access date: 09.08. 2022)

tfc.com/residential/33-bond-street-brooklyn/new-york-luxury-no-fee-apartments-and-retail-spaces (data dostępu: 09.08.2022)

Nic dziwnego, że najwięcej najlepszych aranżacji przestrzeni pracy jest zatem w kraju swego pochodzenia. Stany Zjednoczone mają 18,3% powierzchni coworkingowych na świecie. Jednym z przykładów strefy coworkingowej przeznaczonej dla mieszkańców mających zdalny tryb pracy jest budynek zespołu mieszkaniowego 33 Bond St. przy 300 Livingston Street.

Dla Amerykanów, którzy w większości pracują zdalnie, strefa coworkingowa o nazwie „Homework” wydaje się kuszącym rozwiązaniem. Przy ponad 700 mieszkaniach, powierzchnia strefy została zaaranżowana na około 140 m².

Homework, jak przystało na lokalizację, zaprojektowano w wysokim standardzie i z zadbanie o detale. Przestrzeń jest bardzo spójnie podzielona na kilka stref różniących się wystrojem oraz atmosferą pracy. Co ciekawe każda strefa zaakcentowana jest przez wykładziny lub dywany w mocnych kontrastujących barwach. Pierwszy segment został symetrycznie rozdzielony na strefę pracy wspólnej z kanapami, formą przypominającymi tradycyjne kanapy z amerykańskich barów oraz na strefę pracy prywatnej, z oddzielnymi szklanymi przegrodami pokojami, pełniącymi funkcję salek konferencyjnych. Pośrodku, wzdłuż korytarza, poustawiane zostały długie stoły, których strefę wyznacza także

No wonder that the best and most comfortable arrangement of work spaces will therefore be found in the country of origin. The United States has 18.3% of the world's co-working space. An example intended for remote residents is a building.

For Americans, who mostly work remotely, the coworking area called “Homework” seems like a tempting solution. With more than 700 apartments, the area of the zone has been arranged on approximately 140 m².

The homework, as is typical for a location, has been designed to a high standard and with attention to detail. The space is very coherent and thought-out, divided into several zones that differ in design and working atmosphere. Interestingly, each zone is accentuated by carpets or carpets of strong contrasting colors. The first segment has been symmetrically divided into a common work zone with sofas, in a form resembling traditional sofas from American bars, and a private work zone, with conference rooms separated by glass partitions. In the middle, along the corridor, there are long tables, the zone of which is also determined by the change of material on the ceiling. Later, much larger and less formal zones were designed. There are low couches, coffee tables, benches, and stools. In the common office space, there is also a place for individual work with

II.3. a) Widok na zespół mieszkaniowy 33 Bond St., <https://tfc.com/residential/33-bond-street-brooklyn/new-york-luxury-no-fee-apartments-and-> (data dostępu: 27.08.2022), b) plan sytuacyjny, <https://maps.nyc.gov/doitt/nycitymap/> (data dostępu: 27.08.2022)

III. 3. a) View of 33 Bond St., source: <https://tfc.com/residential/33-bond-street-brooklyn/new-york-luxury-no-fee-apartments-and-retail-spaces> (date: 9/08/2022), b) situational plan, source: <http://maps.nyc.gov/doitt/nycitymap/> (date: 27/08/2022)





Il. 4. Pierwszy segment strefy Homework, źródło: <https://tfc.com/residential/33-bond-street-brooklyn/new-york-luxury-no-fee-apartments-and-retail-spaces> (data dostępu: 09.08.2022)

Ill. 4. View of the first segment of the Homework zone, source: <https://tfc.com/residential/33-bond-street-brooklyn/new-york-luxury-no-fee-apartments-and-retail-spaces> (date: 09/08/2022)

zmiana materiału na suficie. W dalszej części zostały zaprojektowane znacznie większe i mniej formalne strefy. Pojawiają się niskie kanapy, stoliki kawowe oraz ławy i taborety. We wspólnej przestrzeni biurowej znalazło się także miejsce dla pracy indywidualnej z oddzielnymi przesuwającymi ściankami oraz zamkniętymi strefami z kawowymi siedziskami. Panuje tam atmosfera sprzyjająca mniej formalnej pracy, indywidualna przestrzeń dla spotkań biznesowych potrzebujących znacznie więcej prywatności. Idea mobilnych przegród jest dobrym pomysłem we wspólnej przestrzeni mieszkańców. Liczne ażurowe regały i szafy wypełniają przestrzeń oraz wizualnie wydzielają strefy i sprawiają wrażenie prywatności. Podwieszany sufit obłożony jest drewnianymi panelami, z których wydobywa się rozproszone światło. Oświetlenie przybiera różne formy od punktowych świateł w sufitach podwieszanych, przez kinkiety i dekoracyjne wiszące lampy, aż do wielkich rozmiarowo paneli świetlnych. Oświetlenie sztuczne zostało rozplanowane indywidualnie od rodzaju siedziska i adekwatne do formy pracy. Rozmaitość faktur oraz kolorystyka tkanin także wskazuje na podział stref. Kolorystyka jest jasna z zielonymi skórzanymi elementami.

Metoda badawcza

W niniejszym artykule analizie poddana została strefa coworkingowa zlokalizowana na osiedlu Nowa Letnica. Choć liczba przestrzeni coworkingowych w Polsce stale rośnie, ich rozwiązania architektoniczne nie odpowiadają ograniczeniom i zasadom bezpieczeństwa sanitarnego związanym z pandemią.

separate sliding walls and closed zones with coffee seats. There is an atmosphere conducive to less formal work, an individual space for business meetings that need much more privacy. The idea of mobile partitions is a good idea in the common space of the residents. Numerous open work shelves and closets fill the space and visually separate the zones and give the impression of privacy. The suspended ceiling is covered with wooden panels from which diffused light is emitted. Lighting comes in various forms, from spotlights in suspended ceilings, to wall lamps and decorative hanging lamps, to large-size light panels. Artificial lighting was individually planned depending on the type of seat and the type of work. The variety of textures and colors of fabrics also indicate the division of zones. The color scheme is bright with green leather elements.

Research

This article analyzes the coworking zone located on the Nowa Letnica estate. Although the number of coworking spaces in Poland is constantly growing, their architectural solutions do not comply with the restrictions and sanitary safety rules related to pandemics. The article presents the method of quantitative research conducted among people living in the G1 and G2 buildings in the Nowa Letnica estate in the period of June 10-12, 2022. Twenty-two questions in the survey were developed in cooperation with sociologist Karolina Roźniatowska from the Doctoral School of Social Sciences of the Jagiellonian University. The

W artykule przedstawiono metodę badań ilościowych, przeprowadzonych wśród osób zamieszkujących budynki G1 i G2 na osiedlu Nowa Letnica w okresie 10-12.06.2022. Dwadzieścia dwa pytania w ankiecie zostały opracowane we współpracy z socjologiem, Karoliną Roźniatowską, ze Szkoły Doktorskiej Nauk Społecznych Uniwersytetu Jagiellońskiego. Podstawą uzyskanych wyników stały się zgromadzone podczas kwestionariusza odpowiedzi na pytania dotyczące ich modelu pracy, czasowej izolacji podczas pandemii oraz układów funkcjonalnych mieszkań. Zwrócono się też z pytaniami dotyczącymi preferencji aranżacji przestrzeni pracy. Główny nacisk położono na pytania odnoszące się do istniejącej strefy coworkingowej przeznaczonej do wspólnego użytku. Dotyczyły one, między innymi, powodów korzystania z niej, zalet, a także niedogodności. W badaniach wzięło udział 137 mieszkańców. Oczywiście grupa mieszkańców jednego osiedla nie stanowi dużego odsetka w porównaniu do globalnej liczby osób mających zdalny tryb pracy, ale jest na tyle wystarczająca by dostrzec pewne zależności oraz tendencje przy preferencjach do strefy coworkingowej.

Wyniki przeprowadzonego badania

Prawie połowa respondentów pracuje w dużym przedsiębiorstwie – powyżej 250 osób. U większości pracowników, czyli u 73,1%, praca polega na kontakcie z klientem, a u 76,7% dodatkowo jeszcze opiera się na współpracy grupowej. 1/3 osób nie miała wprowadzonej pracy zdalnej podczas pandemii, lecz mimo to miała wcześniej doświadczenie z pracą w trybie *homeoffice* bądź zdarzyło im się pracować z domu. 86 osób, u których w firmie wprowadzono pracę zdalną podzieliło się na 3 grupy ze względu na okres jej trwania: u 56 osób praca zdalna trwała 2–6 miesięcy, u 42 osób 7–12 miesięcy i praktycznie tyle samo, bo 39 osoby stwierdziło, że ponad rok.

Pytanie o aranżację mieszkania przyniosło podzielone głosy. Mieszkanie rozkładowe posiada nieco ponad połowa mieszkańców osiedla, a układ jednoprzestrzenny występuje u 22,4% respondentów, podobnie jak układ cyrkulacyjny – u 20,9% osób. Układ amfiladowy zaznaczyły tylko 4 osoby.

Powierzchnia mieszkań odzwierciedla odpowiedzi z poprzedniego pytania. Mieszkania najmniejsze, poniżej 30 m² zaznaczyło 19,7% respondentów, 39,4% osób posiada mieszkanie o powierzchni od 30 do 50 m², zaś mieszkanie od 50 do 80 m² – 18,2%. Dość zaskakujący wydaje się fakt, że duże mieszkania powyżej 80 m² ma duża część – 22,7%. To ta część respondentów w pytaniu, czy w mieszkaniu posiadają osobne pomieszczenie do pracy, odpowiedziała twierdząco.

Blisko 80% mieszkańców nie ma zaaranżowanej przestrzeni pracy i najczęściej pojawiającymi się pomieszczeniami był salon (57,7% wszystkich odpowiedzi) oraz sypialnia (17,5%). Brak odrębnego pomieszczenia o funkcji gabinetu, przede wszystkim w dzisiejszych czasach, jest uciążliwym mankamentem każdej nieruchomości. Przy pytaniu o najbardziej uciążliwy czynnik podczas pracy w mieszkaniu zdania były podzielone i często osoba nie umiała zdecydować się tylko na jeden i wymieniała kilka. Dla 46% brak aranżacji wydzielonej strefy pracy było

results obtained were based on the answers to the questions concerning their work model, temporary isolation during a pandemic, and the functional layout of the apartments, collected during the questionnaires. Questions were also asked about the preferences for arranging the workspace. The main emphasis was placed on questions relating to the existing co-working zone intended for shared use. They concerned, among other things, the reasons for using it, advantages and disadvantages. 137 residents participated in the investigation. Of course, the group of residents of one housing estate does not constitute a large percentage compared to the global number of people who have remote work, but it is sufficient to notice certain dependencies and trends in the preferences for the coworking zone.

Survey results

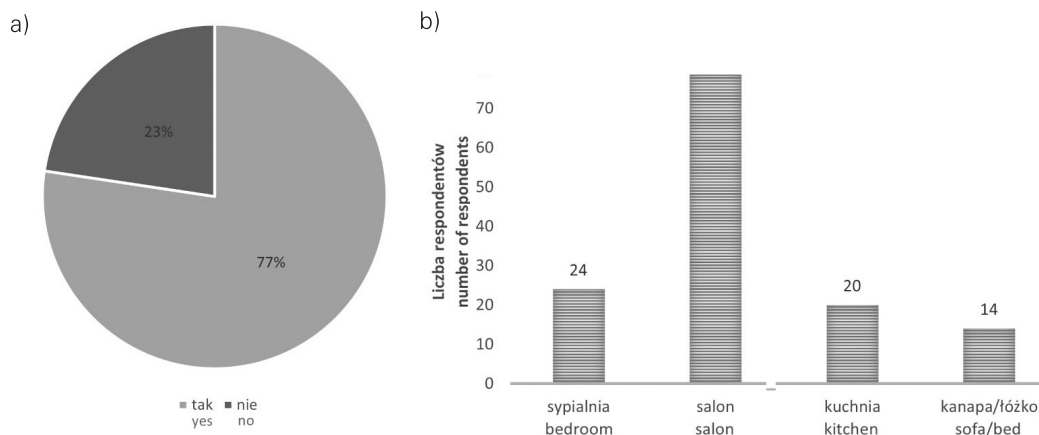
Almost half of the respondents work in a large enterprise, more than 250 people. For the majority of employees, i.e. 73.1%, work involves contact with the client, and for 76.7% it is also based on group cooperation. 1/3 of the people were not introduced to work remotely during the pandemic but nevertheless had previous experience working in the home office mode, or they happened to work from home. 86 people, for whom remote work was introduced in the company, divided into 3 groups depending on the duration of its duration, that is: for 56 people remote work lasted from 2-6 months, in 42 people for 7-12 months and practically the same, because 39 people said it was more than a year.

The question about the arrangement of the apartment resulted in divided voices. Slightly more than half of the residents of the estate have a scheduled flat, and a single-space system is present in 22.4% of the respondents, as is the circulation system – in 20.9%. The enfilade system was marked by only four people.

The apartment area reflects the answers to the previous question. The smallest flats, less than 30 m², were selected by 19.7% of the respondents, 39.4% of people have a flat with an area of 30 to 50 m² and an apartment of 50 to 80 m² – 18.2%. It may seem quite surprising that large flats above 80 m² have a large part – 22.7%. This is the proportion of respondents who asked whether they have a separate work room in the flat and answered in the affirmative.

Almost 80% of the inhabitants do not have an arranged work space and the most frequently used rooms were the living room (57.7% of all responses) and the bedroom (17.5%). The lack of a separate room for a study, especially nowadays, is a troublesome drawback of any property. (III.5b)

When asked about the most onerous factor when working in an apartment, opinions were divided and often the person could not decide on only one and mentioned a few. For 46%, the lack of a separate work zone was the biggest problem when working remotely. As many as 41.3% of people mentioned



II. 5. a) Wyniki pytania: "Czy w mieszkaniu znajduje się aranżacja osobnego pomieszczenia – gabinetu biurowego?", b) wybór przestrzeni w mieszkaniu na stanowiska pracy, źródło: opracowanie własne

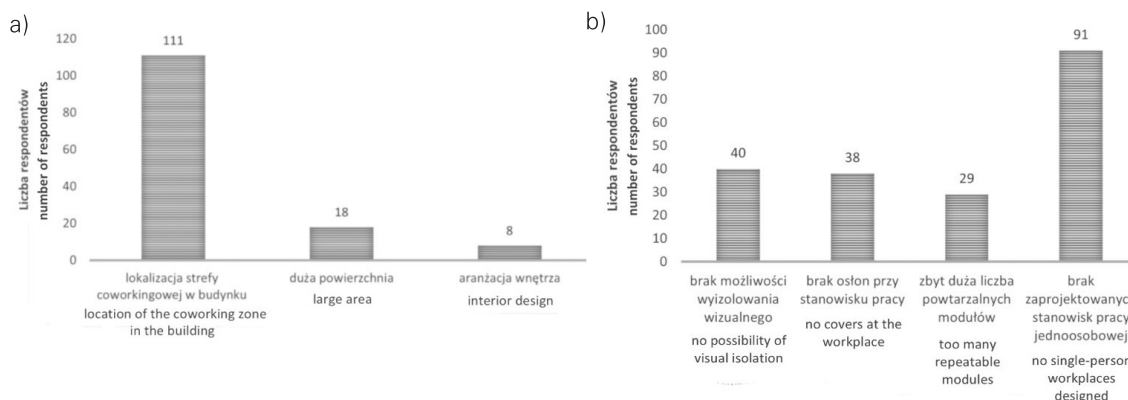
III.5. a) The results of the question: "Is there a separate room, an office room in the apartment?", own elaboration based on collected surveys, b) the choice of space in the apartment for workplaces, own elaboration based on collected surveys

największym problemem podczas pracy zdalnej. Równie dużo bo aż 41,3% osób wymieniało brak podstawowych narzędzi pracy w mieszkaniu, na przykład biurka, odpowiedniego oświetlenia czy też wygodnego fotela. Dla takiej samej liczby mieszkańców problematyczne było zbyt długie przebywanie w mieszkaniu, w jednej i tej samej przestrzeni. Zaś 36,5% respondentów uznało, iż w mieszkaniu jest zbyt dużo czynników rozpraszających, co zmniejsza ich efektywność w pracy oraz koncentrację. Dlatego aż 81% mieszkańców korzysta ze strefy coworkingowej zaprojektowanej w budynku G1. Dla 81,3% głównym powodem korzystania ze strefy jest jej lokalizacja. Mieszkańcy cenią sobie możliwość pracy poza domem, a jednocześnie w jego bliskiej lokalizacji. Ponad połowa osób biorących udział w ankiecie stwierdziła, że strefa powinna być czynna dłużej. Najbardziej uciążliwym czynnikiem podczas korzystania ze strefy coworkingowej dla 66,4% mieszkańców jest brak zaprojektowanego stanowiska pracy jednoosobowej. Wśród niedogodności w strefie wymieniany był także brak możliwości wyizolowania wizualnego (29,1%), a także brak osłon przy stanowiskach pracy (27,7%).

the lack of basic work tools in the apartment, such as a desk, adequate lighting, or a comfortable armchair. For the same number of inhabitants, it was problematic to stay too long in the apartment in the same space. And 36.5% of the respondents stated that there are too many distracting factors in the apartment, which reduces their efficiency at work and concentration. Therefore, up to 81% of residents use the co-working zone designed in the G1 building. For 81.3%, the main reason for using the zone is its location. Residents appreciate the opportunity to work outside the home and at the same time in its close location. (III. 6a). More than half of the survey participants stated that the zone should be open longer. The most difficult factor when using the coworking zone for 66.4% of residents is the lack of a single person workplace. Among the inconveniences in the zone was also the inability to be visually isolated (29.1%) and the lack of covers at the workstations (27.7%). The most important and final question of the study actually produced the expected results. Virtually

II.6. a) Zalety korzystania ze strefy coworkingowej w budynku G1, b) niedogodności w użytkowaniu strefy coworkingowej na osiedlu Nowa Letnica, źródło: opracowanie własne

III.6. a) The advantages of using the coworking zone in the G1 building, and the own elaboration based on the collected surveys, b) inconvenience in the use of the coworking zone in the Nowa Letnica estate, the own elaboration based on the collected surveys



Najważniejsze, ostatnie pytanie w badaniu, przyniosło w zasadzie spodziewane rezultaty. Praktycznie jednoznacznie, 96,3% mieszkańców, stwierdziło, że przestrzeń coworkingowa w budynku G2 jest potrzebna.

Podsumowanie

Przestrzeń biurowa zlokalizowana na osiedlu do wspólnego użytkowania staje się w dzisiejszych czasach coraz bardziej pożądaną wartością przy wyborze kupna lub wynajmu mieszkania. Ponadto to niezaprzeczalny atut, alternatywa dla domowego stanowiska pracy, jednak zlokalizowana mimo, że w niedalekiej, to w innej, neutralnej przestrzeni. Jest to rozwiązanie problemu samotności przy jednoczesnej integracji mieszkańców. Również dla firm, które nauczone reżimem pandemii chciałyby polepszyć warunki pracy lub zwiększyć dystans społeczny, a nie mogą wynająć dodatkowej powierzchni lub nie chcą zmieniać dotychczasowego biura, przestrzenie coworkingowe wydają się być dobrym rozwiązaniem. Firmy mogą wynająć dokładnie tyle biurek, ile potrzebują i na dokładnie taki czas, jaki potrzebują. Użytkownicy tej przestrzeni dzielą się wiedzą, nabytym doświadczeniem, kształtują relacje społeczne jako mieszkańcy osiedla. Niestety często potencjał nowych nieruchomości jest niewykorzystywany albo wykorzystywany niewłaściwie. Wyniki ankiety potwierdziły tezę, iż istnieje potrzeba projektowania przestrzeni do pracy biurowej dostosowanych do nowych sytuacji związanych z zagrożeniami oraz komfortem pracy. Ważna jest odpowiednia i umiejętna aranżacja wspólnej przestrzeni biurowej. Przestrzenie coworkingowe swoim wyposażeniem powinny wspierać i inspirować do pracy twórczej.

Po przeanalizowaniu wyników przeprowadzonej ankiety zostały opracowane kryteria wspomagające kreowanie przestrzeni coworkingowych. Zostały one podzielone na trzy kategorie: aspekty architektoniczne, aspekty designu oraz aspekty ergonomiczne.

Aspekty architektoniczne dotyczą przede wszystkim kształtowania wielkości przestrzeni oraz wyodrębnienia stref o zróżnicowanych funkcjach. Przestrzenie do pracy biurowej powinny umożliwiać podział na różnorodne indywidualne strefy dostosowane do potrzeb użytkowników. Oprócz oczywiście strefy pracy, należy zaprojektować strefę wejściową, strefę magazynowo-uzupełniającą, strefę socjalną, techniczną oraz strefę relaksu. Równowaga między pracą a odpoczynkiem jest również potrzebna w innowacyjnych przestrzeniach pracy. W strefie pracy należy przewidzieć przestrzeń do pracy biurowej jednoosobowej, jak i grupowej. W modelowej przestrzeni coworkingowej powinien być jawny podział na *open space*, jak i na pokoje mogące pełnić funkcje sal spotkań współpracowników. Liczba ich powinna być adekwatna dla przyszłych użytkowników by ograniczyć liczbę kontaktujących się bezpośrednio ze sobą osób (2-3 osoby). Ważną rolę grywa możliwość adaptacji. Dodatkowo komunikacja powinna być przejrzysto wyklarowana, z możliwością wydzielenia dwóch dróg komunikacji nieprzenikającej się. W wielopoziomowym coworkingu, w którym występują windy i schody, powinien zostać wprowadzony ruch jednokierunkowy, by maksymalnie ograniczyć czas bezpośredniego kontaktu.

unanimous, 96.3% of the residents said that the co-working space in the G2 building is needed.

Conclusions

Office space located in a housing estate for shared use is becoming, nowadays, an increasingly desirable value when choosing to buy or rent an apartment. In addition, it is an undeniable advantage, an alternative to a home workplace, but located in a different, neutral space, despite the fact that it is nearby. Also, for companies that, taught by the pandemic regime, would like to improve working conditions or increase social distance, but cannot rent additional space or do not want to change their current office, coworking spaces seem to be a good solution. Companies can rent exactly as many desks as they need and for the exact period of time they need. Users of this space share their knowledge and experience and shape social relations as residents of the estate. Unfortunately, the potential of new real estate is often not used or misused improperly. It is important to properly and skillfully arrange a shared office space. The results of the survey confirmed the thesis that there is a need to design office work spaces adapted to new situations related to risks and comfort of work. Proper and skilful arrangement of common office space is important. Coworking spaces should support and inspire creative work with their design. The design of co-working spaces should support and inspire creative work.

After analyzing the results of the survey, criteria were developed to support the creation of co-working spaces. They have been divided into three categories: architectural aspects, design aspects, and ergonomic aspects.

Architectural aspects are mainly related to shaping the size of the space and separating zones with various functions. The spaces for office work should be able to be divided into various individual zones according to the needs of users. In addition to the work zone, of course, the entrance zone, the storage and supplementary zone, the social and technical zone and the relaxation zone should be designed. In innovative workspaces, a balance between work and rest is also needed. In the work zone, space should be provided for single and group office work. In a model coworking space, there should be an explicit division into open space and rooms that can function as meeting rooms for coworkers. Their number should be adequate for future users to limit the number of people contacting each other directly (2-3 people). Adaptability plays a very important role. In addition, communication should be clearly clarified, with the possibility of separating two ways of noninterfering communication. In a multilevel coworking with elevators and stairs, one-way traffic should be introduced to minimize the time of direct contact.

Design aspects focus mainly on space arrangement, furniture arrangement, selection of finishing materials, and interior colors. The location of the

Aspekty designu skupiają się głównie na aranżacji przestrzeni, rozmieszczeniu mebli, doboru materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki wnętrza. Miejscowienie stanowisk pracy powinno zapewnić odpowiednie odległości między pracującymi osobami. Dla wielu użytkowników istotną kwestią jest możliwość zastosowania izolacji wizualnej poprzez wprowadzenie przesuwanych przegród, ekranów czy kryjących zasłon.

Projektowanie ergonomiczne porusza kwestie wielkości pojedynczego stanowiska pracy, zastosowania adekwatnych narzędzi do danego rodzaju stanowiska pracy, doboru parametrów i rodzajów oświetlenia oraz odpowiedniej wentylacji.

Architekci, projektując nowe osiedla mieszkaniowe, powinni zauważać nowy segment na rynku usług, który należy wziąć pod uwagę przy projektowaniu. Niezaprzeczalnie w postpandemicznych osiedlach istnieje potrzeba projektowania strefy pracy.

workstations should ensure the appropriate distances between the working people. For many users, an important issue is the possibility of using visual insulation by using sliding partitions, screens, or covering curtains.

The ergonomic design addresses the issues of the size of a single workstation, the use of appropriate tools for a given type of workstation, the selection of parameters and types of lighting, and proper ventilation.

When designing new housing estates, architects should notice a new segment in the service market that should be taken into account when designing housing estates. Undeniably, in post-pandemic neighborhoods, there is a need to design a work area.

BIBLIOGRAFIA / REFERENCES

- [1] Bacigalupo T., Jones D., Sundsted T., 2009, *I'm Outta Here: how co-working is making the office obsolete Paperback*, NotanMBA Press.
- [2] Botsman R., Rogers R., 2011, *What's mine is yours. How collaborative consumption is changing the way we live*, Collins.
- [3] Brown J., 2017, *Curating the "Third Place"? Coworking and the Mediation of Creativity*, Geoforum, s.112-126.
- [4] Engelen, L., 2020, *Does Active Design Influence Activity, Sitting, Wellbeing and Productivity in the Workplace? A Systematic Review*, Public Health MDPI, s. 17.
- [5] Gandini A., 2015, *Saving' the city: Collective low-budget organizing and urban practice/ The rise of coworking spaces*, Leicester: Ephemera, s. 194.
- [6] Garrett L.E., Spreitzer G.M. and Bacevice P., 2014, *Co-constructing a sense of community at work: the emergence of community in coworking spaces*, Philadelphia, Academy of Management.
- [7] Gillen N., 2019, *Future Office: Next-Generation Workplace Design*, Londyn, RIBA Publishing.
- [8] Jensen, A., van der Voordt, T.J.M., 2020, *Healthy workplaces: What we know and what else we need to know*, J. Corp. Real Estate, s. 95-112.
- [9] Kwiatkowski A., Buczynski B., 2011, *Coworking: How freelancers escape the coffee shop office*, Fort Collins.
- [10] McKeown, C., 2008, *Office Ergonomics: Practical Applications*, CNC Taylor and Francis: London, UK.
- [11] Neri L., Hu R., 2019, *Future Office: Next-Generation Workplace Design*, Londyn, RIBA Publishing.
- [12] Nowacka Ł., 2010, *Ergonomia i ergonomiczne projektowanie stanowisk pracy*, Warszawa, Politechnika Warszawska, s. 58-61.
- [13] Petersen A.H., 2020, *Are you sure you want to go back to the office? The future of work is flexibility*, New York Times.
- [14] Rassa S., 2020, *How Architecture Fails in Conditions of Crisis: A Discussion on the Value of Interior Design over the COVID-19 Outbreak*. In

SN Operations Research Forum, Springer International Publishing: New York.

- [15] Shonquis M., 2021, *Where We Work: Design Lessons from the Modern Office Frame*, Frame Publishers BV.
- [16] Sidor-Rządkowska M., 2020, *Kształtowanie przestrzeni pracy. Praca w biurze, praca zdalna, coworking*, Wolters Kluwer Polska, s. 136-139.
- [17] Spinuzzi C., 2012, *Working alone together: coworking as emergent collaborative activity*, Journal of Business and Technical Communication, s. 399-441.

ŹRÓDŁA INTERNETOWE / ONLINE RESOURCES

- [1] cushmanwakefield.pl (dostęp: 23.07.2022).
- [2] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/pl&oldid=498749 (dostęp: 23.07.2022).
- [3] <https://www.deepfun.com/the-coworking-connection/> (dostęp: 23.07.2022).
- [4] <https://www.tershouse.ba/en/posts/13/history-of-coworking-spaces> (dostęp: 23.07.2022).
- [5] <https://www.zippia.com/advice/coworking-statistics/> (dostęp: 24.07.2022).
- [6] <https://gdansk.robym.pl/inwestycja/nowa-letnica> (dostęp: 09.08.2022).
- [7] <https://tfc.com/residential/33-bond-street-brooklyn/new-york-luxury-no-fee-apartments-and-odslona-z-dnia-27-08-2022r>.
- [8] <http://maps.nyc.gov/doit/nycitymap/> (dostęp: 27.08.2022).
- [9] <https://tfc.com/residential/33-bond-street-brooklyn/new-york-luxury-no-fee-apartments-and-retail-spaces> (dostęp: 09.08.2022).