

# „Przedłużone mieszkanie” – przestrzenie wspólne jako odpowiedź na wyzwania współczesności

## ‘Extended Apartment’: Common Spaces as a Response to Contemporary Challenges

### Streszczenie

Poszukiwanie najlepszych rozwiązań architektonicznych w kontekście nowych wyzwań jest stałym zadaniem jej twórców. W artykule podjęto próbę analizy najnowszych zagadnień dla architektury zamieszkiwania zbiorowego, spośród wielu z nich o różnych aspektach, ograniczając się do kilku, które mogą być adekwatne w kontekście tematu opracowania. Typowe przestrzenie wspólne są w architekturze mieszkaniowej elementem niezbędnym – umożliwiającym przede wszystkim optymalną komunikację, jednak pełnią one wyłącznie funkcję praktyczną i obsługującą. Praca podejmuje natomiast tematykę przestrzeni współdzielonych o charakterze społecznym. Artykuł opiera się na przedstawieniu wybranych przykładów funkcjonujących przestrzeni współdzielonych wewnątrz budynków mieszkaniowych w krajach Europy Zachodniej oraz w Polsce. W rezultacie stara się wyjaśnić, w jaki sposób przestrzenie wspólne mogą być pomocne w odpowiadaniu na wyzwania współczesności.

### Abstract

The search for the best architectural solutions in the context of new challenges is a constant task for its creators. This paper attempts to analyse the latest issues in collective housing architecture, among many different aspects, limiting itself to a few that may be relevant in the context of the study's topic. Typical common spaces are essential elements in residential architecture – primarily enabling optimal circulation, but they serve only a practical and functional role. However, this work addresses the topic of shared spaces of a social nature. This study is based on presenting selected examples of functioning shared spaces inside residential buildings in Western European countries and in Poland. As a result, it seeks to explain how common spaces can be helpful in addressing contemporary issues.

Słowa kluczowe: mieszkalnictwo, przestrzenie wspólne, przestrzenie sąsiedzkie  
Keywords: housing, common space, shared space, neighbourhood space

### CEL, METODA, ZAKRES BADAŃ

Celem pracy jest prześledzenie funkcjonujących przestrzeni integracyjnych w osiedlach społecznej zabudowy mieszkaniowej w kontekście problemów i wyzwań współczesności. Autorka analizuje najczęściej występujące i najpoważniejsze zagadnienia związane ze zmieniającym się trybem życia lub wydarzeniami w ostatnich latach. Podejmuje się opisu wybranych w kontekście tematu pracy przykładów budynków lub osiedli stanowiących odpowiedzi na zaprezentowane w wcześniej wyzwania. Zestawienie dotyczy projektów funkcjonujących przez dłuższy czas zagranicą oraz niedawno powstałych realizacji w Polsce. Porównanie związane jest z tezą, że opisane wyzwania dotyczą w równym stopniu całego kontynentu i mają wpływ na siebie nawzajem. Przykłady z Europy zachodniej pochodzą z krajów: Austrii, Szwajcarii i Niemczech i zostały wybrane na podstawie szerokiego rozpoznania realizacji oraz ze względu na popularność tego rodzaju rozwiązań, doceniania wartości społecznych oraz na sposoby organizacji wspólnot, a także publicznego wsparcia systemowego w tych państwach. Budynki z Polski są jednymi z pierwszych

### PURPOSE, METHOD, STATE OF RESEARCH

The work aims to trace the functioning of integration spaces in social housing complexes in the context of the problems and challenges of the contemporary world. The author analyses the most common and severe issues related to the changing lifestyle or events in recent years. Selected examples of buildings or estates are described to illustrate responses to these challenges. The comparison includes projects that have been functioning abroad for an extended period of time and recently completed projects in Poland. The comparison supports the thesis that the described challenges equally affect the entire continent to the same extent and influence one another. Examples from Western Europe include Austria, Switzerland, and Germany. These were selected based on a recognition and popularity of such projects, appreciation of social values, community organisation and public system support in these countries. Buildings in Poland are among the first of these types of projects to be built in the country. The selection of architectural projects aims

powstających w kraju tego typu realizacji. Dobór projektów architektonicznych łączy się ściśle z zamiarem pokazania przykładów najbardziej odpowiadających tematowi, zróżnicowanych zarówno pod względem skali, sposobu funkcjonowania, jak i rodzaju inwestora oraz nakładów ekonomicznych. Dodatkowo autorka przytacza skrót historycznego zarysu kształtowania się przestrzeni wspólnych w XIX i XX wieku zaznaczając, że idea przestrzeni współdzielonych istnieje w dyskursie architektonicznym od dłuższego czasu, zmienia się jednak typologia, charakter oraz sposób wykorzystania ich przez mieszkańców. W pracy wykorzystano analizy uwarunkowań ekonomicznych, demograficznych i społecznych oraz studia literatury zarówno historycznej, jak i współczesnej dotyczącej przestrzeni wspólnych. Zastosowano autorskie badania jakościowe opierające się na obserwacji budynków oraz wywiadów z przedstawicielami danych obiektów. Uwzględniono identyfikację parametrów architektoniczno-urbanistycznych będących najistotniejszymi w kontekście odpowiadania na współczesne wyzwania mieszkalnictwa.

### WYZWANIA STAŁE I NAGŁE

Jednym z głównych elementów tworzenia architektury jest odpowiadanie na potrzeby związane ze sposobem życia społeczeństw. Dziedzina, która ma kluczowe znaczenie, jeśli chodzi o wpływ na ich codzienne funkcjonowanie, jest budownictwo mieszkaniowe. Mieszkalnictwo jest najbliżej każdego człowieka, ma bezpośredni wpływ na jego komfort, poczucie bezpieczeństwa i jakość życia. Mieszkanie stanowi też jedną z podstawowych potrzeb koniecznych do egzystencji. Twórcy architektury mieszkaniowej na przestrzeni dziesięcioleci starają się poszukiwać najlepszych rozwiązań, również poprzez eksperymenty dotyczące funkcjonalności, układu mieszkań, rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych. Architektura mieszkaniowa wielokrotnie w historii stawiała w obliczu konieczności odpowiedzi na zmieniający się świat ze względów społecznych, politycznych, demograficznych czy ekonomicznych.

Charakterystyczny dla współczesności wydaje się być dynamizm zmian w każdej dziedzinie życia. Wydarzenia ostatnich lat spowodowały, że oprócz znanych i potęgujących się problemów związanych z zamieszkiwaniem, powstały nowe lub ściślej – od dawna nie brane pod uwagę. Od kilku lat dyskurs architektoniczny skupiał się na kilku wyzwaniach, z którego dominującym był wzrost cen mieszkań. „Kryzys mieszkaniowy”, jak zostało nazwane to zjawisko, stał się przedmiotem wielu analiz rynku mieszkaniowego oraz przyczyną wprowadzania polityki mieszkaniowej (lub prób doraźnego wdrażania mechanizmów ratunkowych) w wielu krajach europejskich. Jednak wykazywany przez A. Twardoch problem niemożności wejścia dużej części społeczeństwa w posiadanie mieszkania oraz braku wystarczającej podaży mieszkań (Twardoch, 2016, s.5) jest nadal aktualny: najnowszy raport JLL o rynku nieruchomości wykazuje, że w dużych miastach oferta jest najniższa od dawna,<sup>1</sup> natomiast dane GUS pokazują, że ceny mieszkań wzrosły od 2015 roku o 69,5%.<sup>2</sup> Ponadto mieszkanie jest od dłuższego czasu elementem spekulacji finansowych. Tymczasowe

to highlight examples that best correspond to the topic, diversified by scale, mode of operation, type of project owner, and economic expenditure. Additionally, the author presents the brief historical overview of the development of shared spaces in the 19th and 20th centuries, highlighting that the concept of shared spaces has long been present in architectural discourse. However, the typology, character and usage by residents has evolved over time. The work incorporates analyses of economic, demographic, and social conditions as well as examinations of both historical and contemporary literature related to shared spaces. Qualitative research methods were employed, based on observation of buildings and interviews with representatives of these structures. The aim was to identify architectural and urban parameters most crucial in addressing contemporary housing challenges.

### PERMANENT AND SUDDEN CHALLENGES

One of the main elements of creating architecture is responding to the needs related to how societies live. The field that has a crucial impact on the way of life is housing construction. Housing is the type of architecture closest to everyone, impacting their comfort, sense of security, and quality of life. The house is also one of the basic existential needs. For decades, the creators of housing architecture have sought to find the optimal solutions through experiments with functionality, apartment layouts and construction methods. Housing architecture has repeatedly faced the necessity to respond to a changing world influenced by social, political, demographic or economic factors. The dynamism of changes in every sphere of life characterises the present day. The events of recent years have meant that in addition to the known and intensifying problems related to housing, new ones have emerged or, more precisely, have not been considered for a long time.

For several years, the architectural discourse has focused on a few challenges, from which the dominant one has been the rising cost of housing. The 'housing crisis', as this phenomenon has been called, has been the subject of many analyses of the housing market and the reason for the introduction of the housing policies (or attempts to implement ad hoc rescue mechanisms) in many European countries. However, the problem of the inability of a large part of society to acquire a flat and the lack of sufficient supply of flats, which was shown by A. Twardoch (Twardoch, 2016, p. 5), is still relevant: the latest JLL report on the real estate market shows that the supply in large cities is the lowest in a long time,<sup>1</sup> while GUS data indicates that apartment prices have increased by 69.5% since 2015.<sup>2</sup> Moreover, housing has been an element of financial speculation for a long time. Temporary housing programs exacerbate the feeling of anxiety and instability in the housing market, stimulating rushed decisions and further price increases.<sup>1</sup> Another phenomenon known for many years is the demographic change in society. The issue is not only the constantly increasing percentage of seniors, which

programy mieszkaniowe potęgują poczucie niepokoju i braku stabilności na rynku mieszkaniowym, stymulując przyspieszone decyzje i dalsze wzrosty cen.<sup>1</sup>

Kolejnym zjawiskiem, który znany jest od wielu lat są zmiany demograficzne w społeczeństwie. Problemem jest nie tylko zwiększający się stale procentowy udział osób w wieku senioralnym do prawie 26% (GUS, 2022, s. 13) – spadek dzietności trwa w Polsce od lat 80. i skutkuje obniżeniem liczby dzieci w populacji z 20 do 15% (GUS, 2014, s. 1). W konsekwencji mamy większą liczbę osób nieposiadających bliskich członków rodziny. Dodatkowo, zawieranych jest coraz mniej małżeństw (GUS, 2023, s. 23), zmienia się również struktura rodzinna z rodzin wielodzietnych na rzecz dominujących gospodarstw dwuosobowych (GUS, 2023, ss. 27-29). Według danych długofalowych badań statystycznych od 1988 do 2002 roku zanotowano znaczny wzrost gospodarstw jednoosobowych (z 18,3 do 25%) (Kotowska, 2014, s. 27), pomimo iż w ostatnim dziesięcioleciu nastąpił lekki spadek (22,6%) (GUS, 2023, s. 28). W ciągu ostatniego czasu wydłuża się także długość życia, przy czym konsekwentnie notowana jest wyższa długość życia kobiet w stosunku do mężczyzn, (GUS, 2023, s. 19) czego skutkiem jest samotne życie dużej liczby kobiet.

Czynnikiem społecznym, o którym wspomina się coraz częściej w kontekście zdrowia psychicznego jest również poczucie samotności. Według raportu Instytutu Pokolenia uczucie to występuje najczęściej u osób w dużych miastach (pow. 500 tys.), deklaruje je około 41% mieszkańców (Instytut Pokolenia, 2022, s. 42).

Co więcej, w ostatnich latach mamy do czynienia z interesującym, także z naukowego punktu widzenia, mechanizmem przewartościowania idei zamieszkiwania, który trafnie opisuje M. Łukasiuk. Wyjaśnia ona, że zarówno przestrzeń mieszkalna, jak i jej lokatorzy oraz sposób jego użytkowania ulega znacznym modyfikacjom, a każdy z wymienionych elementów nie jest już postrzegany jako oczywisty. Poza statystyką, autorka zwraca uwagę na różnorodne konfiguracje relacji między współmieszkańcami – oprócz tzw. rodziny nuklearnej mamy do czynienia ze związkami partnerskimi, samotnymi rodzicami z dziećmi, singlami, współlokatorami w różnym wieku. Praca Łukasiuk wymienia również trzy aspekty, które redefiniowały współczesny sposób zamieszkiwania: nowe technologie wkraczające do wnętrza i pokazujące to co prywatne, popularyzująca się praca zdalna czy wykorzystywanie lokalnych miejsc poza granicami mieszkania do pracy i spędzania wolnego czasu, nazwanych przez autorkę „miejscami trzecimi”. Przestrzeń mieszkania natomiast, w czasach modernizmu definiowana bardzo precyzyjnie przez architekta i skłaniająca do wykonywania odpowiednich czynności w przypisanych do nich pomieszczeniach, staje się miejscem często narzuconym przez warunki ekonomiczne, objawiające się kurczeniem przestrzeni życiowej, ograniczając funkcjonowanie inne niż najbardziej konieczne (Łukasiuk, 2015, s. 5).

Dodatkowym czynnikiem, który pojawiał się często w dyskusjach światowych władz oraz mediach był potęgujący się kryzys migracyjny, dla którego znaczącym początkiem był rok 2015 spowodowany wojną w Syrii. Napływ uchodźców, choć stale istniał na liście wyzwań państw

is almost 26% (GUS, 2022, p. 13) – the decline in the birth rate has been taking place in Poland since the 1980s and has resulted in a decrease in the number of children in the population from 20 to 15% (GUS, 2014, p. 1). As a result, we have a more significant number of people without close family members. Additionally, fewer and fewer marriages are being contracted (GUS, 2023, p. 23) and family structures are shifting from multi-child families to predominantly two-person households (GUS, 2023, pp. 27–29). According to long-term statistical research data, from 1988 to 2002, there was a significant increase in single-person households (from 18.3 to 25%) (Kotowska, 2014, p. 27), although in the last decade there has been a slight decrease (22.6%) (GUS, 2023, p. 28). In recent years, life expectancy has also been increasing, with a consistently higher life expectancy for women than for men, (GUS, 2023, p. 19) which results in a large number of women living alone.

Another increasingly discussed social factor related to mental health is the sense of loneliness. According to the report of Instytut Pokolenia, this feeling is most common among people in large cities (over 500 thousand) and is declared by about 41% of residents (Instytut Pokolenia, 2022, p. 42).

In recent years, we have been witnessing an interesting, also from a scientific point of view, mechanism of reevaluation of the idea of dwelling, which is accurately described by M. Łukasiuk. She explains that both the living space, its occupants and the way it is used are undergoing significant modifications and each of these elements is no longer perceived as obvious.

In addition to statistics, the author highlights the diverse configurations of relationships between co-inhabitants – apart from the so-called ‘nuclear family’, we are dealing with partnerships, single parents with children, singles, roommates of different ages. Łukasiuk’s work also mentions three aspects that have redefined the contemporary way of dwelling: new technologies entering the interior and showing what is private, popularisation of remote work, use of local places outside the apartment for work and spending free time, called by the author ‘third places’. The space of the apartment, which in the times of modernism was defined very precisely by the architect and encouraged to perform certain activities in the rooms assigned to them, becomes a place often constrained by economic conditions, manifested in the shrinking of the living space, limiting functioning to the most essential activities (Łukasiuk, 2015, p. 5).

An additional factor that often appeared in the discussions of world authorities and media outlets was the intensifying migration crisis. The year 2015, marked by the war in Syria, was a significant turning point. The influx of refugees, although it has always been on the list of challenges for European countries, is taking on a new significance in light of predictions for a future where climate change will render some regions of the world uninhabitable. The World Bank report informs that, depending on various climate scenarios, migration may affect up to 216 million people by 2050 (World Bank Group Report, 2023, p. 78).



europiejskich, nabiera nowego znaczenia w przewidywaniach na przyszłość, kiedy klimat w niektórych regionach świata stanie się niemożliwy do życia. Raport Światowego Banku informuje, że migracja może dotyczyć do 2050 roku nawet 216 milionów osób, w zależności od scenariuszy klimatycznych (World Bank Group Report, 2023, s. 78).

Poza znanymi, stale potęgującymi się i powolnymi zmianami, zależnymi od rozwoju społeczeństwa, obserwowane są również wyzwania determinowane przez nagłe niespodziewane wydarzenia. Takimi w ostatnich były wybuch pandemii i wojny w Ukrainie. Obie sytuacje, ich znaczenie i konsekwencje były zaskoczeniem dla całego świata, a szeroko pojęta architektura nie miała czasu, aby się do nich dostosować. Wobec tego poszukiwano się rozwiązaniami tymczasowymi, jak adaptacja budynków, najpierw na doraźne szpitale, a później noclegownie dla uchodźców wojennych, których w pierwszych miesiącach wybuchu wojny przyjechało do Polski ponad 2 miliony osób.<sup>3</sup>

Pandemia, która w swojej najbardziej niebezpiecznej formie trwała prawie trzy lata, miała ogromny wpływ na nasze funkcjonowanie. Ludzie zmuszeni do izolacji i jeszcze większej separacji od innych spędzali w domach nie tylko czas wolny, ale również założyli w nich swoje domowe biura – z początku prowizoryczne, później długookresowe. Mimo że liczba pracujących zdalnie w latach 2020-2022 spadła z 10,8% do 3,4% (GUS, 2020,2022, s. 1), to ten sposób pracy stał się na tyle powszechny, że został uwzględniony przez polski Kodeks Pracy. Nie należy w grupie pracujących z domu zapominać o studentach, dla których przez ponad dwa lata zajęcia prowadzone były przez Internet. Niejednokrotnie studenci nie znali nawet swoich rówieśników z grup, ograniczone były także możliwości współpracy, a tym bardziej zawieranie nowych znajomości.

## **HISTORIA WSPÓŁZAMIESZKIWANIA**

Historia architektury zamieszkania zbiorowego – najistotniej od XIX wieku i przemian rewolucji przemysłowej, poprzez okres międzywojenny, a także w ostatnich dziesięcioleciach pokazuje dobitnie, że uwarunkowania wpływające na sposób kształtowania się architektury mieszkaniowej często uzależnione były od lokalizacji budynku, budżetu jakim dysponowano, charakteru życia mieszkańców, ale zmieniały się co relatywnie krótki okres czasu w miarę rozwoju i przekształceń społecznych. Jednocześnie wielokrotnie starano się znaleźć najbardziej uniwersalny sposób budowania, będący zarówno kompromisem architektonicznym, jak i ekonomicznym, pozwalającym jednak na poprawę warunków życia szerszej grupy społeczeństwa. Praca koncentruje się na przytoczeniu przykładów budynków zamieszkania zbiorowego, których wspólną cechą były istniejące wewnątrz nich przestrzenie współdzielone. (Schmid i in., 2019, ss.29-30) Oprócz najbardziej popularnej formy budynku wielorodzinnego prześledzić można również inne formy zamieszkania, które przeznaczone były dla osób, które mieszkają samodzielnie. W średniowieczu były to klasztory i beginaże. Później dla części świeckiej społeczeństwa istniały domy (tzw. Whole House, gdzie zamieszkiwała rodzina, ale również jej krewni i pracownicy, później przekształcając się w dom mieszczański ze służbą mieszkającą już oddzielnie.

Apart from the known, constantly intensifying, and slow changes, dependent on the development of society, there are also challenges determined by sudden unexpected circumstances. Such events in recent years have been the outbreak of the pandemic and the war in Ukraine. Both events, their significance and consequences were a surprise for the whole world and the broadly understood architecture did not have time to adapt to them. Consequently, temporary solutions were used, such as the adaptation of buildings, first for temporary hospitals, and later for shelters for war refugees, of whom over 2 million came to Poland in the first months of the war.<sup>3</sup>

The pandemic, which in its most dangerous form lasted for almost three years, had a huge impact on our functioning. People were forced into isolation and even greater separation from others, spending not only their free time at home, but also set up their home offices there – at first provisional, later long-term. Although the number of people working remotely in 2020–2022 decreased from 10.8% to 3.4%, this way of working has become so widespread, that it has been included in the Polish Labour Code. We should not forget about students in the group of people working from home, for whom classes were conducted online for over two years. In many cases, students did not even know their peers from the groups, the possibilities of cooperation were also limited. Moreover making new acquaintances was even more challenging.

## **HISTORY OF CO-LIVING**

The history of collective housing architecture – most notably from the 19th century and the Industrial Revolution, through the interwar period, and in recent decades – clearly shows that the factors influencing the shaping of housing architecture often depended on the location of the building, available budget, residents' lifestyles, and changed relatively quickly over time as society has developed and transformed. Simultaneously, many attempts have been made to find a universal way of building that serves both an architectural and economic compromise aiming to improve living conditions for a broader part of society. This work presents examples of collective housing buildings characterized by their shared spaces.

In addition to the most popular form of multi-family building, one can also trace other housing forms intended for people who live independently. In the Middle Ages, these were monasteries and beguinages. Later on, there were houses for the secular part of society (so-called 'Whole House', where the family lived, but also their relatives and employees, later transforming into a bourgeois house with servants living separately) (Schmid et al., 2019, pp. 29–30).

The assumptions regarding the social aspect included, among others, industrial settlements related to industry. The first notable example was the New Lanark factory and building complex in Scotland, founded in 1808 by Robert Owen (Becker et al., 2015,

Założeniami o społecznym aspekcie były, między innymi, industrialne osady związane z przemysłem. Postrzeżoną jako pierwszą z nich była założona w 1808 roku przez Roberta Owena fabryka wraz z zespołem budynków New Lanark w Szkocji (Becker i in., 2015, s. 80). Zapewniała godne warunki wraz ze społecznymi wspólnymi przestrzeniami, jak kuchnia, jadalnia, biblioteka, szkoła, sala gimnastyczna, gospoda i oddział szpitalny. Po sukcesie New Lanark, Owen założył kolejną osadę tym razem w Stanach Zjednoczonych – New Harmony (Schmid i in., 2019, s. 47).

XIX wiek to okres również teoretycznych koncepcji wspólnego zamieszkiwania. Jedną z nich była koncepcja Falansteru Charlesa Fouriera z 1829 roku, będąca ideą idącą dużo dalej w elementach współdzielonych – projekt, podążając za myślą negującą rodzinę jako podstawową jednostkę społeczną, nie obejmował prywatnych pokoi dla rodzin, w zamian proponując pomieszczenia socjalne, kuchnię i jadalnię oraz galerie służące za komunikację i przestrzeń rekreacji (Schmid i in., 2019, s. 49). Kontynuacją myśli Fouriera była koncepcja Jeana-Baptiste Godina – Familister. Celem nie było już rozwiązywanie rodziny, a wsparcie jej poprzez zespół wspólnych udogodnień. Mieszkania miały być jak najprostsze, a kuchnia, jadalnia oraz łazienki były wspólne. Miało to na celu łatwiejsze utrzymanie tych pomieszczeń i odciążenie kobiet po pracy. Dodatkowo lokalizowano tam szkoły, przedszkola, biblioteki, basen, teatr oraz sklepy. W okresie od uprzemysłowienia do II wojny światowej popularne były schroniska dla mężczyzn i kobiet, pensjonaty dla miejskich nomadów i domy centralnej kuchni. Przyczyną ich tworzenia były głównie aspekty ekonomiczne, a ideą łączącą powyższe typy zabudowy były istniejące przestrzenie wspólne dostępne dla mieszkańców (Schmid i in., 2019, s. 26). Zwłaszcza w domach z centralną kuchnią, zakupy, przygotowywanie posiłków oraz spożywanie ich, znajdowało się w jednym wspólnym pomieszczeniu, zamiast indywidualnych mieszkań. Małe i ograniczone przestrzenie indywidualne były rekompensowane przez pomieszczenia współdzielone. Poza samą kuchnię z jadalnią, budynki zawierały też wspólną pralnię, suszarnię, kafeterię, pokoje rekreacyjne, biblioteki i czytelnie (Schmid i in., 2019, s. 27). Minimalne przestrzenie osobiste i ich uzupełnienie przez przestrzenie współdzielone pozwalały w swoim zamyśle poświęcać jak najmniej czasu na utrzymywanie mieszkań i prowadzić swobodny styl życia (Schmid i in., 2019, s. 59).

Polskim przykładem dla idei współdzielonych przestrzeni jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Zrealizowany na Żoliborzu WSM zawierał jadalnię, pralnię, sklepy i ogrody spółdzielcze, bibliotekę z czytelnią, kluby osiedlowe związane z różnymi zainteresowaniami, świetlice, warsztaty, przedszkole, teatr dla dzieci, salę kinowo-teatralną. Poza tym podejmowano szereg działań polegających na poprawie jakości wspólnej przestrzeni, zarządzania czy edukacji (Matysek-Imielińska, 2018; Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 1938).

#### **BADANIA W KRAJACH EUROPY ZACHODNIEJ**

W krajach Europy Zachodniej przestrzenie wspólne są znacznie częściej występującym i spopularyzowanym

p. 80). It provided decent conditions with shared social spaces such as a kitchen, dining room, library, school, gymnasium, inn and a hospital ward. Following the success of New Lanark, Owen established another settlement, this time in the United States – New Harmony (Schmid et al., 2019, p. 47).

The 19th century was also a period of theoretical concepts of co-living. One of them was Charles Fourier's concept of the Phalanstery from 1829, which was an idea that went much further in terms of shared spaces – the project, following the idea of questioning the family as the basic unit of society, did not include private rooms for families. It offered in exchange for those social rooms, a kitchen, a dining room, and galleries serving as circulation and recreation space (Schmid et al., 2019, p. 49). The continuation of Fourier's thought was the concept of Jean-Baptiste Godin-Familister. The aim was not to dissolve the family but to support it through shared facilities. The apartments were as simple as possible, and the kitchen, dining room, and bathrooms were meant to be shared. This was intended to make these rooms easier to maintain and relieve women after work. Schools, kindergartens, libraries, a swimming pool, a theatre and shops were also located in the building.

From industrialisation to the Second World War, shelters for men and women, boarding houses for urban nomads and central kitchen houses were popular. The main reason for their creation were economic aspects and the idea connecting all the above types of buildings was the existence of common spaces available to all residents (Schmid et al., 2019, p. 26). Especially in houses with a central kitchen, shopping, cooking, and eating took place in one standard room instead of individual apartments – shared spaces compensated for small and limited individual areas. In addition to the kitchen and dining room, the buildings also contained a shared laundry and drying room, a cafeteria, recreation rooms, libraries and reading rooms (Schmid et al., 2019, p. 27). Minimal personal zones and their supplementation by shared spaces were intended to allow residents to spend as little time as possible on maintaining their apartments and to lead a carefree lifestyle (Schmid et al., 2019, p. 57).

A Polish example showing the idea of shared spaces is the Warsaw Housing Cooperative (WSM). The WSM, built in Żoliborz, included a dining room, laundry room, shops and cooperative gardens, a library with a reading room, neighbourhood clubs associated with various interests, community centres, workshops, a kindergarten, a children's theatre, and a cinema-theatre hall. In addition, several activities were undertaken to improve the quality of the common areas, management and education (Matysek-Imielińska, 2018; Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 1938).

#### **RESEARCH IN EUROPE**

In Western European countries, shared spaces are a much more common and popular element of architecture. They appear mainly in buildings created by the city's efforts or built through the initiative of

elementem architektury. Pojawiają się głównie w budynkach tworzonych z inicjatywy miejskiej lub powstających w ramach działalności kooperatyw. Niezależnie od rodzaju inwestora przestrzenie mają służyć wszystkim mieszkańcom i pomagać w budowaniu wspólnoty – czy to poprzez umożliwienie codziennych, nawet przypadkowych spotkań, podejmowanie inicjatyw dotyczących zainteresowań mieszkańców czy też związanych z opieką nad miejscem zamieszkania, ale również w kwestiach czysto praktycznych – służą jako miejsce zgromadzeń wspólnoty odbywających się cyklicznie. W zależności od skali założenia, przestrzenie współdzielone znajdują się w różnych miejscach budynku lub są równomiernie rozmieszczane w obrębie całego osiedla. Jeżeli w danym miejscu znajduje się więcej niż jedno pomieszczenie, każde z nich pełni inną funkcję wiodącą. Najczęściej występującą przestrzenią wspólną jest ogród na dachu, często wraz z niewielką infrastrukturą pozwalającą na korzystanie z tarasu oraz uprawę roślin. Kolejnym miejscem dla mieszkańców pojawiającym się w wielu projektach jest wielofunkcyjne pomieszczenie z aneksem kuchennym. Dodatkowo na osiedlu mogą występować biblioteka, czytelnia, miejsce do zabawy dla dzieci, przestrzeń sportowa i gimnastyczna, wystawowa, sala muzyczna, siłownia, a nawet sauna czy basen.

### Austria

Krajem wiodącym w budowaniu przestrzeni wspólnych jest posiadająca ponad stuletnią tradycję w tym aspekcie Austria, a w szczególności miasto Wiedeń. Zabudowa mieszkalnictwa społecznego, subsydiowanego przez miasto jest prawie zawsze wyposażona w szereg pomieszczeń wspólnych. Ich istnienie determinuje już plan miejscowy, ale wielkość, sposób rozmieszczenia i przeznaczenie jest decyzją wypracowaną w dyskusji pomiędzy miastem i inwestorem. Wybór dewelopera (zwykle non-profit) dokonywany jest wcześniej poprzez konkurs, który polega na przedstawieniu pomysłu na dany teren i wyłaniany jest na podstawie ustalonych kryteriów. Propozycja inwestora tworzona jest wraz z architektem,

II. 1. Mapa Wiednia z lokalizacją osiedla Wiesen Süd. Opracowanie: autorka

III. 1. Map of Vienna with the location of the Wiesen Süd building. Original work



cooperatives. Regardless of the type of project owner, the spaces are intended to serve all residents and help to create a community – whether by enabling every day, even accidental, meetings, enabling actions related to the interests of residents or associated with the care of the place of residence. Concerning purely practical matters they serve as well as a place for community gatherings, which occur cyclically. Depending on the scale of the project, the shared spaces are in different parts of the building or are evenly distributed throughout the entire estate. If there is more than one room in each place, each has a different leading function. The most common space is a roof garden, often with a small infrastructure allowing for the use of the terrace and the cultivation of plants. Another place for residents in many projects is a multifunctional room with a kitchenette. The complex may include a library, reading room, playground for children, sports and gym space, exhibition space, music room, gym and even a sauna or swimming pool.

### Austria

The leading country in the propagation of shared spaces is Austria, which has a tradition of over a hundred years in that matter, in particular in the city of Vienna. The subsidised housing development is almost always equipped with several standard common rooms. The local urban plan already predetermines their existence, but their size, layout and function is a part of an agreement developed in a discussion between the city and the project owner. The selection of the developer (usually a non-profit one) is made earlier through a competition, which consists of presenting an idea for a given area and is selected based on established criteria. The project owner's proposal is drafted in a dialogue with an architect, a landscape designer and an expert in social matters. This specialist participates in the project until the very end and even a few years after the building is handed over to the residents, helping them in the initial stages of creating a community. There is also a possibility of cooperation between communities and creating shared spaces for different purposes on separate estates, so-called Quartiersräume. This allows for the co-creation of elements that form a whole and complement each other on a larger scale, mixing neighbourhood groups and saving because of the cost division in the creation of a set of rooms with different functions.

Wiesen Süd in Vienna is an example of an estate with a well-developed shared space structure.

It houses a room with a kitchen, a ballroom, a multifunctional space, a music room, a children's room, a gym and a swimming pool. The functioning of shared spaces in the entire plan was based on the assistance of an organisation specialising in community building processes and self-organisation. Settlement management, which involves supporting the formation of new neighbourhood units by experts, is a standard strategy in the development of social housing. It relies on cooperation between residents and urban planners. In the case of Wiesen Süd, besides introductory workshops, moving-in assistance, and other



projektantem zieleni, ale również ekspertem do spraw społecznych. Specjalista socjalny bierze udział w projekcie do samego końca, a nawet kilka lat po oddaniu budynku w ręce mieszkańców, pomagając im w początkach tworzenia wspólnoty. Istnieje możliwość współpracy pomiędzy wspólnotami i tworzenia przestrzeni wspólnych o różnym przeznaczeniu na oddzielnych osiedlach, tzw. Quartiersräume. Pozwala to na budowanie elementów stanowiących całość i uzupełniających się w większej skali, mieszanie się grup sąsiedzkich, jak i oszczędności ze względu na podział w kreowaniu zestawu pomieszczeń o różnych funkcjach.

Przykładowym osiedlem o rozbudowanej strukturze wspólnych przestrzeni jest Wiesen Süd w Wiedniu.

Mieści się tam sala z kuchnią, sala do gry w piłkę, przestrzeń wielofunkcyjna, pokój muzyczny, sala dla dzieci, siłownia, basen. Funkcjonowanie przestrzeni współdzielonych w całym założeniu oparte zostało na pomocy organizacji specjalizującej się w procesach budowania społeczności oraz samoorganizacji. Besiedlungsmanagement, czyli wspomaganie tworzących się nowych jednostek sąsiedzkich przez ekspertów, jest strategią standardową w procesie powstawania mieszkalnictwa społecznego i polega na współpracy pomiędzy mieszkańcami a planistami miejskimi. W przypadku Wiesen Süd, oprócz warsztatów zapoznawczych, pomocy przy wprowadzaniu się i innego wsparcia organizacyjnego, mieszkańcom zaproponowano zaangażowanie się w grupy mieszkaniowe, które miałyby być odpowiedzialne za każdą z przestrzeni wspólnych – Teamgruppe. Powstały 10-15 osobowe zaspoty tematyczne: kuchenna, pracy z domu, opieki nad dziećmi. Udział w grupach był dobrowolny, niektóre z pomieszczeń nie miały przydzielonych opiekunów. Każda grupa wybierała również przedstawiciela, który z postulatami i prośbami od grupy udaje się do administracji. Mieszkańcy mają również możliwość wpływać na to, co będzie znajdować się w pomieszczeniach. Ich funkcje były określone w projekcie, natomiast na etapie urządzania wnętrz wyniki z warsztatów przeprowadzanych z mieszkańcami

organisational support, residents were encouraged to participate in housing groups responsible for each of the shared spaces – Teamgruppe. These thematic groups of 10–15 people included kitchen, home office, and childcare groups. Participation in the groups is voluntary, and some rooms did not have designated caretakers. Each group also selects a representative who brings the group's requests and proposals to the administration. Residents also have the opportunity to influence what will be in the rooms. While their functions were defined in the project, during the interior furnishing stage, results from workshops conducted with residents were first communicated to designers and later to the building administration. Residents have an online discussion forum, and each room also has posted usage rules established jointly during the workshops. There is also a simple online system available for room reservations. Some rooms, like the children's space or remote work space, can be used spontaneously. The kitchen and sports area, however, require reservations if residents want exclusive use of the space. Shared spaces are most commonly used for organising birthday parties or other events, watching movies, and as places for children to play and spend time. The workspace is also regularly used, often by students. Some grassroots groups meet at scheduled times and regular intervals, such as women's meetings and sports groups. Another good example is the Gleis 21 building built by a cooperative in the Sonnwendviertel district of Vienna. The local urban plan in the capital of Austria defines places intended for housing cooperatives and for most of them, an urban and architectural competition is organised. The winning team has the opportunity to construct the building with the possibility of obtaining a partial loan from the city with a 1% interest rate. The condition for winning the competition and securing funding is often the implementation of postulates resulting from urban planning. In the case of Gleis21, a large part of the building was allocated to a cultural facility with a strong importance for the

II. 2. Przestrzeń wspólna o charakterze sportowym na osiedlu Wiesen Süd. Fot: autorka

III. 2. The common sports space in the Wiesen Süd housing estate. Original photo



były przekazywane najpierw projektantom, w późniejszym czasie administracji budynku. Mieszkańcy mają forum dyskusyjne online, ale w każdym pomieszczeniu zawieszony jest również regulamin korzystania z przestrzeni ustalany wspólnie w czasie warsztatów. W Internecie dostępny jest także prosty system umożliwiający rezerwację pomieszczeń. Niektóre z nich, jak przestrzeń dla dzieci lub przestrzeń pracy zdalnej można używać spontanicznie. Kuchnia i przestrzeń sportowa wymagają natomiast rezerwacji, jeżeli mieszkańcy chcą używać przestrzeni na wyłączność. Przestrzenie wspólne najczęściej wykorzystywane są na organizację urodzin lub innych imprez, oglądanie filmów oraz są miejscem zabaw i spędzania czasu przez dzieci. Regularnie również wykorzystywana jest przestrzeń do pracy, często bywają tam też uczniowie i studenci. Niektóre oddolne grupy spotykają się, wyznaczając sobie czas i regularność spotkań, jak np. spotkania kobiet, grupy sportowe.

Innym przykładem jest zbudowany przez kooperatywę budynek Gleis 21 w dzielnicy Sonnwendviertel w Wiedniu. Miejscowy plan w Wiedniu wyznacza miejsca, które przeznaczone są na spółdzielnie mieszkaniowe, zawsze także organizowany jest konkurs na projekt. Wygrany zespół realizuje budynek, mając możliwość zaciągnięcia częściowego kredytu od miasta z 1% stopą procentową. Warunkiem wygrania konkursu i uzyskania dofinansowania jest często realizacja postulatów wynikających z planowania miejskiego. W przypadku Gleis21 było to przeznaczenie dużej części na obiekt kulturalny o znaczeniu dzielnicowym. W ramach tego zobowiązania zrealizowano w parterze i podziemiu budynku przestrzeń wynajmowaną, dostosowaną do użytkowania przez szkołę muzyczną. Mieszkańcy tworzą wspólnotę, która posiada budynek, wobec czego mieszkania nie są własnościowe, a należą do spółdzielni. W tym przypadku istnieje pełna dowolność w rozmiarze i proporcjach przestrzeni wspólnych w stosunku do mieszkań. W Gleis21 przestrzeniami dzielonymi przez mieszkańców jest warsztat, pokój kreatywny, kuchnia z jadalnią, taras, sauna i biblioteka z miejscami do pracy i wypoczynku. Ponadto forma galeriowa budynku powoduje, że sama strefa komunikacyjna stanowi przestrzeń spotkań i rekreacji.

W związku z tym, że budynek jest miejscem zamieszkania organizacji kooperatywnej, mieszkańcy dobrze się znają. Proces ich poznawania rozpoczął się długo przed zamieszkaniem, najpierw musieli zmierzyć się z organizacją stworzenia samego obiektu mieszkalnego. Przyszli mieszkańcy brali udział w procesie projektowym, przedstawiając nawet propozycje układów mieszkań, które chcieliby dla siebie. Nadal mają ze sobą ciągły kontakt poprzez spotkania oraz aplikację, która umożliwia tematyczny podział dyskusji. Kooperatywa korzystała również z pomocy eksperta społecznego, który pokazywał im, w jaki sposób ze sobą współpracować i komunikować



II. 3. Przestrzenie wspólne w parterach budynków na osiedlu Wiesen Süd. Źródło: <https://www.dietrich.untertrifaller.com/en/projects/in-der-wiesen-sued-wien-at/> Opracowanie: autorka

III. 3. Common spaces on the ground floors of buildings in the Wiesen Süd estate. Source: <https://www.dietrich.untertrifaller.com/en/projects/in-der-wiesen-sued-wien-at/> Modified by the author



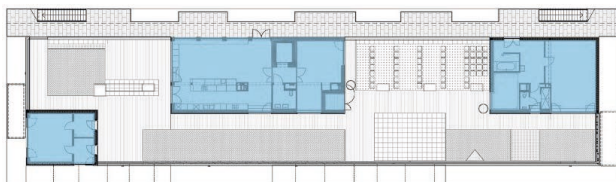
II. 4. Mapa Wiednia z lokalizacją budynku Gleis21. Opracowanie: autorka

III. 4. Map of Vienna with the location of the Gleis21 building. Original work

district. As part of this commitment, a rented space on the ground floor and basement has been adapted for a music school. The residents form a community that owns the building, so the apartments are not the property of individuals, but belong to the cooperative. In this case, there is complete freedom in the size and proportions of the common spaces of the apartments. In Gleis21, the spaces shared by the residents are a workshop, a creative room, a kitchen with a dining room, a terrace, a sauna and a library with places to work and relax. In addition, the gallery form of the building allows the circulation zone to constitute a space for meetings and recreation.

Since the building is home to a cooperative organisation, the residents know each other well. The process of getting to know each other began long before they moved in, starting with the organisation of the creation of the residential building itself. Future residents participated in the design process, even suggesting layouts for the apartments they wanted for





II. 5. Pomieszczenia wspólne na ostatniej kondygnacji z wyjściem na taras. Źródło: <https://bigsee.eu/gleis-21-vienna/> Opracowanie: autorka

III. 5. Common rooms on the top floor with access to the terrace. Source: <https://bigsee.eu/gleis-21-vienna/> Prepared by the author

się. Cała organizacja jest odpowiedzialnością mieszkańców, dlatego ustalony został czas 10-15 godzin w miesiącu, które każdy powinien poświęcić na pracę dla kooperatywy. System zarządzania, który przyjęli to socjodemokracja – praca jest wykonywana w mniejszych grupach, które odpowiadają różnym obszarom tematycznym i wybierają prowadzącego do kontaktu z innymi. Kooperatywa ma również zespół prowadzący podejmujący mniejsze decyzje, większe inicjatywy są podejmowane i poddawane są pod głosowanie na spotkaniach wszystkich członków. Mieszkańcy spotykają się oprócz tego na wspólnych imprezach, organizują wspólne gotowanie w grupach, mają zajęcia z jogi prowadzone regularnie przez jedną z mieszkanki, a nawet spotykają się w kobiecym gronie w saunie.

### Niemcy

Jednym z ciekawszych przykładów niemieckiej zabudowy mieszkaniowej, zawierającej przestrzeń wspólną jest zespół trzech budynków kooperatywy Spreefeld. Również w wyniku konkursu budynki zrealizowano w taki sposób, aby zapewnić otwarty dostęp do rzeki okolicznym mieszkańcom. Partery budynków zawierają przestrzenie wynajmowane, jak biura, przedszkole, salę do ćwiczeń, warsztat oraz publiczne, jak kantyna łącząca się z ogólnodostępną jadalnią. Wyżej znajdują się wspólne tarasy, pokoje gościnne oraz przestrzenie dzielone przez grupy mieszkań, tzw. klastry. Mieszkańcy posiadają też swoją małą siłownię i salkę do ćwiczeń, pokój dla dzieci, pralnię. Ciekawą wspólną inicjatywą jest nawiązanie mieszkańców do lokalnych warunków nad rzeką

II. 7. Przestrzeń o funkcji jadalni z aneksem kuchennym w Spreefeld. Fot: autorka

III. 7. The space with a dining room and a kitchenette in Spreefeld. Original photo



II. 6. Mapa Berlina z lokalizacją budynków Spreefeld. Opracowanie: autorka

III. 6. Map of Berlin with the location of the Spreefeld buildings. Original work

themselves. They continue to stay in constant contact through an app that allows for thematic discussion divisions. The cooperative also benefited from the help of a social expert who showed them how to collaborate and communicate effectively.

The entire organisation is the responsibility of the residents, so a commitment of 10–15 hours per month per person has been established for work dedicated to the cooperative. The system they adopted is socio-democracy – work is done in smaller groups that focus on different thematic areas, and each group selects a leader to liaise with others. The cooperative also has a leading team that makes minor decisions, while larger initiatives are proposed and voted on at meetings of all members. Residents meet for various activities, such as joint events, group cooking, regular yoga sessions led by one of the residents, and even women’s gatherings in the sauna.

### Germany

One of the most exciting examples of German housing development containing common spaces is the complex of three buildings of the Spreefeld cooperative.



II. 8. Przestrzenie wspólne w parterach założenia Spreefeld. Źródło: <https://fatkoehl.com/wohnenmixed-use/spreefeld-berlin/> Opracowanie: autorka

III. 8. Common spaces on the ground floors of the Spreefeld complex. Source: <https://fatkoehl.com/wohnenmixed-use/spreefeld-berlin/> Modified by the author.

Szprewą i stworzenie przystani, ogrodu z basenem oraz domku o letnikowym charakterze, zrobionego poprzez wykorzystanie materiałów z odzysku.

Zespół mieszkaniowy posiada zespół zarządzający podejmujący mniej istotne decyzje, zajmujący się ogrodem, kalendarzem oraz wynajmem przestrzeni, dbający o porządek. Uzgodnienia w istotnych sprawach są dyskutowane na spotkaniach wszystkich lokatorów, które odbywają się co drugi miesiąc. Mieszkańcy mogą wykorzystywać salę jadalni i pomieszczenia związane z aktywnościami zewnętrznymi spontanicznie, natomiast dla innych pomieszczeń konieczna jest rezerwacja. Warsztat udostępniony jest jednej osobie, która ma możliwość korzystania z jego zasobów, a w zamian ma obowiązek pomagać mieszkańcom, jeżeli mają taką potrzebę. Formuła wynajmowania niektórych pomieszczeń w parterach budynków w cenach o wiele niższych, niż komercyjne opłaty w Berlinie, pozwala integrować się lokalnie, ale też gromadzić środki na utrzymanie i inwestycje.

### Szwajcaria

Krajem, w którym również znajdują się znaczące realizacje pod względem zamieszkiwania o charakterze wspólnotowym jest Szwajcaria. W założeniach mieszkaniowych funkcjonuje szereg typów przestrzeni wspólnych: miejsca współdzielone przez kilku użytkowników prywatnych pokoi, powierzchnie przeznaczone dla grupy małych mieszkań typu studio w tzw. klastrach, obszary pomiędzy mieszkaniami znajdującymi się na jednym piętrze, a także strefy dostępne dla wszystkich mieszkańców budynku lub osiedla. Zwłaszcza te ostatnie zdyspersyfikowane są pod względem skali i funkcji, lokalizowane są równomiernie w różnych częściach założenia – wewnątrz budynku i na tarasach.

Jednym z ciekawszych przykładów jest wspólnota mieszkaniowa Kraftwerk1 w osiedlu Zwicky Süd. Występują tam wszystkie powyższe rodzaje przestrzeni wspólnych, mieszkania wahają się od małego studio do siedemnastopokojowych apartamentów. Niektóre z mieszkań są oferowane fundacjom, które dysponują nimi, wspomagając młodych ludzi lub potrzebujących. Ciekawym rozwiązaniem jest występowanie dwóch jednostek mieszkaniowych opartych na przestrzeni

Also, as a result of a competition, the buildings were built in such a way that all residents were provided with an open access to the river. The ground floors of the buildings contain rented spaces, such as offices, a kindergarten, a gym and a public space, such as a canteen connected to a public dining room. Above there are shared terraces, guest rooms and spaces shared by groups of residents, so-called clusters. An interesting joint initiative is the residents' reference to the local conditions and the creation of a marina, a garden with a swimming pool, and a summer cottage made from used recycled materials.

The housing complex has a management team responsible for making minor decisions, taking care of the garden, calendar, and space rentals, and ensuring cleanliness. Important matters are discussed at meetings of all residents, which are held every two months. Residents can use the dining hall and outdoor activity areas spontaneously, but reservations are required for other rooms. The workshop is available to one person who can use its resources in exchange for helping residents when needed. Renting some rooms on the ground floors of the buildings at rates much lower than commercial fees in Berlin allows for local integration and also generates funds for maintenance and development projects.

### Switzerland

Switzerland is another country with significant achievements in the field of community living. There are several common spaces in residential developments: shared spaces between individuals living in private rooms, common areas for groups of small studio apartments as so-called clusters, as well as areas between apartments located on the same floor and also zones available to all residents of the building or estate. The last ones are particularly diversified in scale and function and are distributed evenly in different parts of the development – inside the building and on the terraces.

One of the most interesting examples is the Kraftwerk1 housing community in Zwicky Süd. All of the above-mentioned common spaces are present here

II. 9. Mapa Zurichu z lokalizacją osiedla Zwicky Süd. Opracowanie: autorka

III. 9. Map of Zurich with the location of the Zwicky Süd estate. Original work







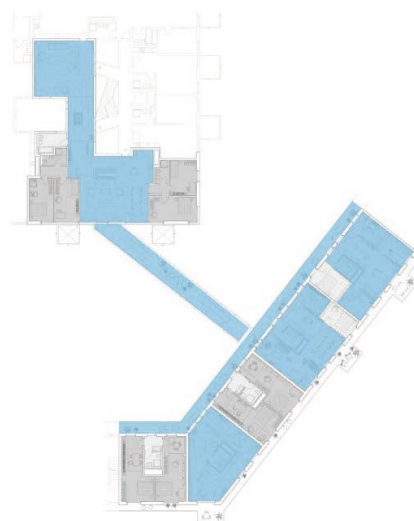
II. 10. Kładka łącząca dwa pokoje dzienne mieszkań współdzielonych jako przestrzeń wspólna. Fot: autorka  
 III. 10. The footbridge connecting two living rooms of shared apartments as a common space. Original work

wspólnej i zawierających kilka pokoi, posiadających osobne wejścia, ale połączonych za pomocą zewnętrznego mostu zawieszzonego pomiędzy budynkami. Stanowi on dodatkowy rodzaj przestrzeni wspólnej dla tych dwóch zespołów (Schmid i in., 2019, s. 263-264).

Oprócz tego zespół posiada dużą przestrzeń wielofunkcyjną z kuchnią, gdzie odbywają się spotkania mieszkańców, urodziny i inne imprezy, warsztaty, wydarzenia festiwalowe oraz wykłady. W parterze innego budynku zespołu znajduje się sala gimnastyczna, nad nią – pralnia i czytelnia. Założeniem projektantów była możliwość ćwiczenia lub czytania w czasie prania. Innymi częściami współdzielonymi są pomieszczenia zabaw dla dzieci, rowerownia, przestrzeń do grilla i taras. Wspólnota jest przykładem, gdzie cały system zarządzania spoczywa na mieszkańcach, którzy chcą partycypować, a uczestnictwo jest dobrowolne i działa na zasadzie wolontariatu. Zespół zarządzający, w którym może brać udział każdy, ma również za zadanie wybierać nowych mieszkańców oraz dystrybuować oszczędności. W związku z tym odbywają się spotkania nieformalne oraz formalne, na których przebiegają głosowania. Oprócz kwestii formalnych i podejmowania decyzji mieszkańcy wspólnoty pomagają sobie w codziennych sprawach – istotne jest wypracowanie atmosfery, która daje poczucie, że o pomoc można poprosić.

Innym nietypowym rozwiązaniem jest eksperymentalny sposób zamieszkiwania wspólnoty Kalkbreite w budynku Zollhaus.

Idea została zaczerpnięta z mieszkań squatterskich i polegała na zamieszkaniu jednej dużej przestrzeni wolnej od ścian dzielących mieszkania i wykończenia, gdzie to mieszkańcy mogliby dokonywać podziału oraz meblować swoją część w dowolny sposób. Ze względów formalnych i bezpieczeństwa (np. pożarowego), nie można było zrealizować tego pomysłu w pełni. Zamiast tego, zatwierdzony projekt zawierał ściany międzylokalowe, a budowa musiała być nadzorowana przez specjalistów. Jednak z wielu podziałów przestrzennych można było



II. 11. Rzuty mieszkań połączonych kładką. Źródło: Opracowanie: autorka

III. 11. Floor plans of apartments connected by a footbridge. Original work

and the apartments range from small studios to seventeen-room apartments. Some flats are offered to foundations which use them to support young people or those in need. An attractive solution is the presence of two housing units, based on a shared space and containing several rooms, with separate entrances but connected by an external bridge suspended between the buildings. This constitutes an additional type of shared space for these two units (Schmid et al., 2019, pp. 263–264).

Additionally, the complex features a large multifunctional space with a kitchen, where residents' meetings, birthdays, and other parties, workshops, festival events, and lectures take place. On the ground floor of another building in the complex, there is a gym, with a laundry room and a reading room





Il. 12. Mapa Zurichu z lokalizacją budynku Zollhaus. Opracowanie: autorka

Ill. 12. Map of Zurich with the location of the Zollhaus estate. Original work

zrezygnować w trakcie budowy, tak aby dopasować się do grup aplikujących o mieszkanie (Drey, 2022, s. 87). Częścią wspólną dla całego założenia, o ekstremalnym zakresie współdzielenia jest wewnętrzny dziedziniec oraz taras na dachu.

W budynku mieszkalnym Zollhaus oprócz eksperymentalnej przestrzeni współdzielonej, znajdują się bardziej typowe: sala wielofunkcyjna z kuchnią, pralnię, rowerownia, przestrzeń kreatywna, warsztat, przestrzeń do jogi, tarasy na dachu, przestrzeń dużego hollu oraz kawiarni, w której mieszkańcy mogą przebywać nic nie kupując.

Il. 13. Przestrzeń dziedzińca wewnątrz zespołu mieszkań w budynku Zollhaus w Zurichu. Fot. autorka

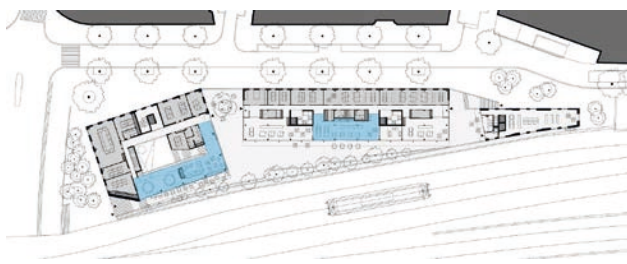
Ill. 13. The courtyard space inside the apartment complex in the Zollhaus building in Zurich. Original photo



above it. The designers intended for people to be able to exercise or read while doing laundry. Other shared areas include children's playrooms, a bicycle storage room, a barbecue space, and a terrace. The community is an example of a system where management is entirely handled by residents who wish to participate, with participation being voluntary and based on volunteerism. The management team, which anyone can join, is also responsible for selecting new residents and distributing savings. Therefore, both informal and formal meetings are held, during which votes are conducted. Besides handling formal matters and making decisions, community residents assist each other with daily tasks, fostering an atmosphere where asking for help is encouraged. Another unusual solution is the experimental way of living in the Kalkbreite community in the Zollhaus building.

The idea was inspired by squatter housing and involved living in one ample space free of dividing walls and finishing, where the residents could enclose and furnish their part in any way they wanted. This concept could not be fully implemented for formal and safety reasons (e.g., fire safety). Instead, the approved project included many divisions, and the construction had to be supervised by specialists (Drey, 2022, p. 87). However, many spatial divisions could be abandoned during construction phase to accommodate the groups applying for housing.

In the Zollhaus residential building, aside from the experimental shared space, there are more typical amenities: a multifunctional room with a kitchen, laundry rooms, a bicycle storage room, a creative space,



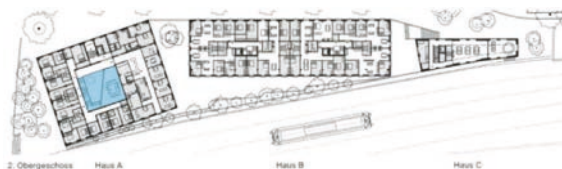
II. 14. Przestrzenie wspólne na poziomie Gleisterrasse w budynku Zollhaus w Zurichu. Źródło: <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/graue-eminenzen-der-stadtsilhouette> Opracowanie: autorka

III. 14. Common spaces on the Gleisterrasse level in the Zollhaus building in Zurich <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/graue-eminenzen-der-stadtsilhouette> Modified by the author

Interesującą architektonicznie przestrzenią jest również taras na podium budynku – Gleisterrasse, łączące trzy oddzielne części budynku – wewnętrzna ulica na poziomie dachu parteru, dostępna również z kawiarni lub z zewnątrz. Pozostałe tarasy są używane przez mieszkańców na wyłączność. Zollhaus zawiera przestrzenie publiczne, współdzielone przez mieszkańców miasta oraz budynku, jak kawiarnia i taras na podium oraz przestrzenie wspólne mieszkańców. Wyjątkiem jest przestrzeń kantyny, która jest ważną przestrzenią dla mieszkańców, ale służy ona jednocześnie jako miejsce, gdzie spędzają przerwę obiadową pracownicy usług w budynku. Proces partycypacyjny odbywał się z pomocą ekspertów od samego początku, a mieszkańcy mogli zgłaszać swoje potrzeby. Teraz spotykają się raz w miesiącu, aby podejmować decyzje związane z budżetem i organizacją. W zebraniach mogą brać udział wszyscy zainteresowani. Zasadą użytkowania przestrzeni wspólnych jest brak możliwości rezerwacji na wyłączność. Mieszkańcy korzystają z kalendarza i zaznaczają wydarzenia, które planują zorganizować w danym miejscu, natomiast muszą liczyć się z tym, że istnieje możliwość korzystania z pomieszczenia równolegle przez pozostałe osoby. Udostępniona wszystkim informacja o wydarzeniu pozwala jednak koordynować harmonogram z innymi. We wspólnocie działają grupy bazujące na zainteresowaniach poszczególnych członków. Pomysły grup wymagające realizacji za pomocą budżetu, zawsze muszą być omówione na zebraniach ogólnych.

### Badania polskie

Badania nad mieszkalnictwem pokazują, że przestrzenie wspólne pojawiają się coraz częściej w realizacjach również w Polsce. Występują one zarówno w inwestycjach publicznych (miejskich, samorządowych), jak i prywatnych (deweloperskich). Inwestycje na rynku nieruchomości, które posiadają części wspólne, również różnią się pod względem nakładu środków i docelowej ceny za mieszkanie. Motywacja tworzenia części wspólnych może różnić się w obu typach inwestycji. W budynkach współfinansowanych przez samorządy głównym celem jest stworzenie przestrzeni sąsiedzkiej i wartości społeczne, w realizacjach prywatnych motywacją jest również przyciągnięcie klienta i sprzedaż. Mimo to, niezależnie od wszystkich czynników, powstające przestrzenie



II. 15. Dziedziniec wewnętrzny jako przestrzeń wspólna w budynku Zollhaus w Zurichu. Źródło: <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/graue-eminenzen-der-stadtsilhouette> Opracowanie: autorka

III. 15. Inner courtyard as a common area in the Zollhaus building in Zurich. Source: <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/graue-eminenzen-der-stadtsilhouette> Modified by the author

a workshop, a yoga space, rooftop terraces, a large lobby area, and a café where residents can spend time without having to buy anything. An architecturally interesting space is also the terrace on the building's podium – Gleisterrasse – which connects three separate parts of the building. It is an internal street at the ground floor roof level, accessible from the café or from outside. The other terraces are for the exclusive use of residents. Zollhaus includes public spaces shared by city residents and building residents, such as the café and the podium terrace, as well as spaces reserved for residents. The canteen space is an exception; it is an important area for residents to spend time but also serves as a lunch break spot for building service workers. The participatory process was supported by experts from the beginning, allowing residents to voice their needs. Now, residents meet once a month to make decisions regarding the budget and organisation. All interested residents can participate in these meetings. The principle of using shared spaces is that they cannot be reserved for exclusive use. Residents use a calendar to mark events they plan to organise in a given space, but they must be aware that others might use the space simultaneously. Information about events is shared with everyone to help coordinate the schedule. The community has groups based on the interests of individual members. Ideas from these groups that require budget allocation must always be discussed in general meetings.

### Research in Poland

Housing research shows that shared spaces are becoming more and more common in developments in Poland as well. They appear in public (municipality, local authorities) and private (developer) projects. Real estate projects with common areas also differ in terms of invested funds and the targeted price per apartment. The motivation for creating shared spaces may vary in both of the above-mentioned project types. In buildings co-financed by local authorities, the main goal is to make a neighbourhood space and create social values, while in private developments, the motivation is also to attract customers and drive selling figures. However, regardless of all factors, the emerging common spaces serve the same function and can be similarly used by residents.

One example of an interesting social housing project that includes shared spaces is the TBS building in Wrocław in the Nowe Żerniki estate.





II. 16. Mapa Wrocławia z lokalizacją budynku TBS w Nowych Żernikach. Opracowanie: autorka

III. 16. Map of Wrocław with the location of the TBS building in Nowe Żerniki. Original work

wspólne pełnią taką samą funkcję i mogą być wykorzystywane przez mieszkańców w podobny sposób.

Jednym z przykładów ciekawych projektów mieszkalnictwa społecznego, uwzględniającego przestrzenie współdzielone, jest budynek TBS we Wrocławiu na osiedlu Nowe Żerniki.

Grupa Major Architekci zaproponowała budynek o prostym wyrazie wpisującym się w koncepcję całego osiedla nawiązującą do tradycji modernizmu. W białej, ascetycznej bryle wycięty został owalny dziedziniec, wykończony drewnem. Zewnętrzna przestrzeń współdzielona to jednak nie wszystko. W budynku na każdym piętrze znajduje się pokój, który należy do mieszkańców i może być dowolnie przez nich wykorzystany. Na ich prośbę została zaaranżowana tam mała biblioteka. Przy nim znajduje się drugi, będący miejscem zabaw dla dzieci. Oba pomieszczenia znajdują się pomiędzy korytarzem stanowiącym komunikację do mieszkań, a przeszkloną elewacją wychodzącą na dziedziniec. Pomieszczenie wspólne na ostatnim piętrze nieformalnie zostało przeznaczone dla seniorów, którzy stanowią dużą grupę

The Major Architekci Group proposed a building with a simple expression that fits into the concept of the entire estate, referring to the tradition of modernism. Despite this, an oval courtyard finished with wood was cut from the white, ascetic block. However, the exterior shared space is not everything. On each floor of the building, there is a room that belongs to the residents and can be used by them in any way they want. Next to it is another one, which is a playground for children. Both rooms are between the corridor leading to the apartments and the glazed elevation facing the courtyard. The shared room on the top floor was informally designated for seniors, comprising a large group of residents. They adapted the room to make them feel comfortable there; it has become a meeting place, a 'second' living room for everyone. The rooms for children have also been equipped with stuff brought by the residents themselves, which everyone can use. Children can spend time together, share toys, and have the freedom to play, which is often impossible in an apartment. Residents also have access to shared laundries and drying rooms. Residents organise group events on their own initiative. These are informal gatherings related to watching sports events together or simply social and occasional meetings – the seniors' group is the most active in this regard. Children are frequent users of the spaces, under the alternating supervision of one of the parents. The shared spaces have also hosted yoga classes and table tennis (brought in by the residents).

Another example of a housing development, where common spaces fulfil their function is the 'Mieszkaj w Mieście' estate in Kraków.

The project owner decided to create a space with a family character as an additional element in the housing development. The complex of buildings has gained the 'K20' Estate Club, which consists of a café, a multi-functional room with tables and a projector, a kitchen, a children's zone and a small gallery space. The club is open during the week and some weekends. It is run by a person who takes care of the space, animates

II. 17. Przestrzeń dla dzieci z widokiem na dziedziniec w budynku TBS we Wrocławiu. Fot. autorka

III. 17. The space for children overlooking the courtyard in the TBS building in Wrocław. Original photo



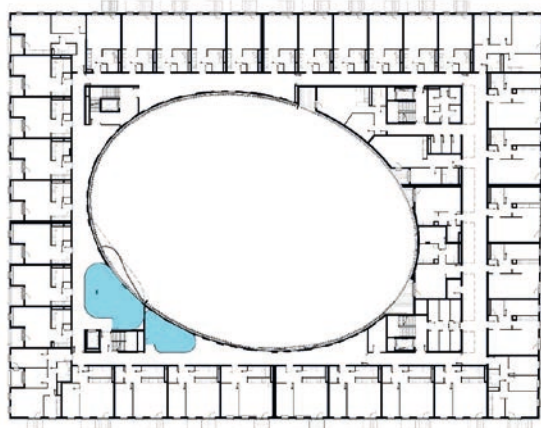


mieszkańców. Sala została przez nich zaadaptowana w sposób, dzięki któremu mogą czuć się tam wygodnie, stało się miejscem spotkań, „drugim” pokojem dziennym dla wszystkich. Pomieszczenia dla dzieci również zyskały wyposażenie, przyniesione przez samych mieszkańców, z którego mają możliwość korzystać wszyscy. Dzieci mogą spędzać czas ze sobą, dzielić zabawkami, a także mają swobodę zabawy, która często niemożliwa jest w mieszkaniu. Mieszkańcy mają do dyspozycji również wspólne pralnie i suszarnie.

Mieszkańcy organizują wydarzenia grupowe z własnej inicjatywy. Są to nieformalne spotkania związane ze wspólnym oglądaniem wydarzeń sportowych lub po prostu spotkania towarzyskie i okolicznościowe – pod tym względem najbardziej aktywna jest grupa seniorów. Częstymi użytkownikami przestrzeni są dzieci, które znajdują się pod opieką wymiennie jednego z rodziców. W pomieszczeniach wspólnych odbywały się również zajęcia z jogi oraz tenisa stołowego (przyniesionego przez mieszkańców).

Innym przykładem zabudowy mieszkaniowej, gdzie przestrzenie wspólne spełniają swoją funkcję jest osiedle „Mieszkaj w Mieście” w Krakowie.

Inwestor zdecydował się stworzyć przestrzeń o rodzinnym charakterze, tak aby stanowiła ona element dodatkowy w całym założeniu mieszkaniowym. Zespół budynków zyskał Klub Osiedlowy „K20”, który składa się z kawiarni, sali wielofunkcyjnej ze stołami i projektorem, zaplecza kuchennego, strefy dla dzieci oraz przestrzeni małej galerii. Klub otwarty jest w tygodniu i niektóre weekendy oraz prowadzony jest przez osobę, która



II. 18. Przestrzenie wspólne na rzucie piętra typowego w TBS we Wrocławiu. Źródło: Major Architekci Opracowanie: autorka

III. 18. Common areas on the floor plan of a typical apartment building in Wrocław. Source: Major Architekci Modified by the author



II. 19. Mapa Krakowa z lokalizacją osiedla „Mieszkaj w Mieście”. Opracowanie: autorka

III. 19. Map of Krakow with the location of the 'Mieszkaj w Mieście' housing estate. Original work

II. 20 Strefa wielofunkcyjna z projektorem, systemem audio, aneksem kuchennym oraz stołami na Osiedlu „Mieszkaj w mieście” w Krakowie. Fot. autorka

III. 20. The multifunctional zone with a projector, audio system, kitchenette and tables in the 'Mieszkaj w Mieście' housing estate in Krakow. Original photo



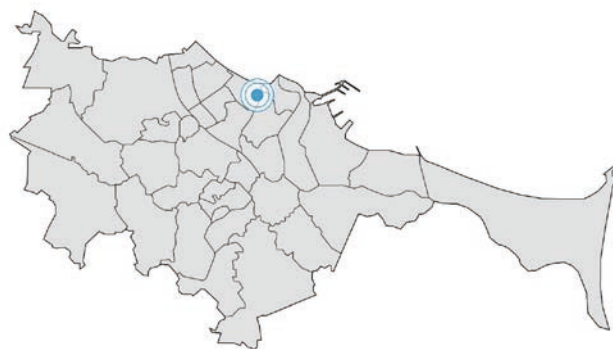
dba o przestrzeń, animuje wydarzenia, informuje o nich mieszkańców. Dzięki współpracy z miastem niektóre wydarzenia mają charakter ponadlokalny. Większość jednak jest skierowana głównie do mieszkańców – są to różnego rodzaju warsztaty polegające na zdobywaniu nowych umiejętności, dotyczące zdrowego trybu życia, w tym ćwiczenia fizyczne czy zajęcia okolicznościowe, nawiązujące do świąt lub innych wydarzeń. Część spotkań inicjują sami mieszkańcy. Sale zostały zaaranżowane przez architektów z Medusa Group, jednak mieszkańcy mają dowolność w kształtowaniu przestrzeni, stopniowo uzupełniają je też o różne przedmioty, jak zabawki i sprzęt elektroniczny. W niewielkiej części wewnętrznej cyklicznie odbywają się wernisaże sztuki i fotografii chętnych do wystawienia swoich prac mieszkańców.

Przestrzenie wspólne mogą być również bardzo rozbudowane. Przykładami realizacji różnego rodzaju wspólnych udogodnień dla mieszkańców są trójmiejskie inwestycje, m.in. przy ulicy Gdańskiej.

Zadbano tam o jakość wykończenia zewnętrznego ogrodu, ale również stworzono przyjazną strefę rekreacji dla mieszkańców wewnątrz budynku. Posiada ona duże przeszklenie wychodzące na plac zabaw, oprócz mebli wypoczynkowych i sprzętów posiada aneks kuchenny oraz strefę zabaw dla dzieci, która została zaprojektowana specjalnie dla nich. Dodatkowym elementem jest również znajdująca się zaraz obok strefa sportowa – siłownia wraz z zapleczem. Podobną realizacją jest inne osiedle – Nowe Kolibki. Wyposażenie uzupełnione jest o stół do bilarda i saunę. Mieszkańcy bardzo często korzystają z sali do ćwiczeń, przestrzeń odwiedzają mieszkańcy z dziećmi. Relacje między mieszkańcami dopiero zawiązują się z powodu niedługiego czasu od zawiązania się społeczności. Przestrzeń ma dużą szansę na wykorzystanie, ze względu na rodzinny profil mieszkań.

## ISTOTA PRZESTRZENI WSPÓLNYCH I ICH ZNACZENIE W KONTEKŚCIE WSPÓŁCZESNYCH WYZWAŃ

Przestrzenie wspólne umożliwiają przypadkowe interakcje, które mogą prowadzić do powstawania



Il. 21. Mapa Gdańska z lokalizacją osiedla. Opracowanie: autorka

Ill. 21. Map of Gdańsk with the location of the housing estate. Original work

events and informs residents about them. Thanks to cooperation with the city, some events have a supra-local character. However, most are directed mainly to residents – these are various workshops focused on acquiring new skills concerning a healthy lifestyle, including physical exercises or occasional activities related to holidays or other events. Architects from Medusa Group arranged the rooms, but residents are free to shape the space and gradually supplement the spaces with various objects, such as toys and electronic equipment. In a small part of the space, there are cyclical vernissages of art and photography for residents, who want to exhibit their works.

Shared spaces can also be complex. Examples of implementing various common facilities for residents are the Trójmiasto projects, including this on Gdańska Street.

The quality of the external finishing of the garden was taken care of and a friendly recreation zone for residents was created inside the building. It has extensive glazing overlooking the playground and besides furniture and equipment, it has a kitchenette and a children's play area designed especially for them. An additional element is a gym with facilities in the sports zone located right next to it. A similar project is another housing estate – Nowe Kolibki. The equipment is supplemented with a billiards table and a sauna. Residents frequently use the exercise room

Il. 22. Przestrzeń rekreacyjna z widokiem na ogród i plac zabaw, ze strefą dziecięcą oraz multimedialną. Fot. autorka

Ill. 22. The recreational space overlooking the garden and playground with a children's and multimedia zone. Original work





relacji sąsiedzkich (Philippsen, 2014, s. 93). Relacje między mieszkańcami są wzmocnione, jeśli mają oni możliwości kontaktu, żyją blisko siebie oraz mają przestrzeń, która umożliwi im interakcje (Festinger i in., cyt. za Williams, 2005, s. 197). Zwłaszcza bardziej rozbudowana sieć różnych funkcjonalnie pomieszczeń jest przyczyną do ruchu mieszkańców wewnątrz osiedla, implikując ich wzajemne spotkania. Relacje między ludźmi razem z przestrzeniami, które wzmocniają wartości społeczne, mogą umożliwić inkluzywność (Aernouts, 2020, s. 73). Im większa liczba osób ma możliwość mieszkania w pobliżu przestrzeni dzielonych, tym większe prawdopodobieństwo pojawienia się wśród tych osób wspólnych zainteresowań, a co za tym idzie większa szansa na zawiązanie się najpierw kontaktów biernych, a później interakcji i bliższych relacji (Abu-Ghazze, 1999, s. 43). Więzy sąsiedzkie są natomiast, jak uważa Maria Lewicka, wraz z czasem trwania najsilniejszymi czynnikami poczucia przynależności do miejsca, budującym poczucie tożsamości. Według Charlesa Montgomery'ego analizującego badania Johna Haillwell'a, przynależność do miejsca, wraz z uczuciem zaufania i zadowolenia z życia tworzy „doskonałą trójkąt” w kontekście szczęścia człowieka. Wspólne pokoje sąsiedzkie, otwarte na społeczność z zewnątrz, jak to na osiedlu w Krakowie, mają znaczenie miastotwórcze, budujące lokalne więzi oraz poczucie bezpieczeństwa.

W kontekście zmian demograficznych, społeczne relacje powstające w miejscu zamieszkania mogą pozytywnie oddziaływać na samopoczucie, a niwelowanie osamotnienia pomagać może w poprawie jakości zdrowia psychicznego i fizycznego (Montgomery, 2019, s. 79).

Wzmacnianie więzi z miejscem zamieszkania – czy to poprzez partycypację w procesie powstawania czy późniejszego użytkowania powoduje, że mieszkańcy dbają o przestrzeń, angażują się w zarządzanie nią, podejmują się napraw wynikających z eksploatacji. Możliwa jest również wzajemna pomoc mieszkańców oraz samoorganizacja w celu ponoszenia niższych kosztów życia.

Poza wartościami społecznymi – dbałość o miejsca wspólne wzmocnia atrakcyjność miejsca, co jednocześnie utrzymuje wartość ekonomiczną założenia. Zróżnicowanie typologii przestrzeni wspólnych podnosi walory architektoniczne i funkcjonalne osiedla.

Przestrzenie sąsiedzkie stają się „przedłużeniem mieszkania” (Fudala, 2018, s. 132), dając możliwość zmiany otoczenia, większej swobody w czynnościach codziennych wymagających więcej miejsca, mogą stać się pomocne w sytuacjach nieprzewidzianych związanych z obowiązkami służbowymi (również w przypadku pracy zdalnej). Nawiązując do postrzegania „urządzeń społecznych” przez Helenę Syrkus oraz Barbarę Brukalską, przestrzenie te umożliwiają balans pomiędzy rozwojem indywidualnym i kulturalnym jednostki, dzięki zachowaniu więzi społecznych. Równowaga ta jest „koniecznym warunkiem pełnego rozwoju”, spełniającym potrzeby psychiczne (Brukalska, 1930, s. 23), jak i „możliwością równoległego wyładowania instynktu rodzinnego i społecznego” (Syrkus, 1930, s. 392-394).

Ponadto przestrzenie wspólne mogą pełnić dodatkowe role, które są częściowo przewidywane, ale też często

and shared spaces with their children. The relationships among residents are still forming due to the relatively short time since the community was established. The space has great potential for use due to the family-oriented profile of the residents.

### **THE ESSENCE OF SHARED SPACES AND THEIR SIGNIFICANCE IN THE CONTEXT OF CONTEMPORARY CHALLENGES**

Shared spaces enable spontaneous interactions, which can lead to the development of neighbourly relationships (Philippsen, 2014, p.93). Relationships among residents are strengthened when they have opportunities to interact, live close to each other, and have spaces that facilitate these interactions (Festinger *et al.*, cited in Williams, 2005, p. 197). Especially a more extensive network of various functional rooms causes movement within the housing complex, leading to mutual encounters among residents. Relationships among people, along with spaces that reinforce social values, can promote inclusivity (Aernouts, 2020, p. 73). The greater the number of people who live near shared spaces, the higher the likelihood of shared interests among them, increasing the chances of first forming passive contacts, and then interactions and closer relationships (Abu-Ghazze, 1999, p. 43). Neighbourly bonds, according to Maria Lewicka, are the strongest factors in fostering a sense of belonging to a place, contributing to a sense of identity over time. According to Charles Montgomery, who analyses John Helliwell's research, a sense of belonging to a place, combined with trust and life satisfaction, forms a 'perfect triangle' in the context of human happiness.

Shared neighbourhood rooms, open to the community from outside, as in the housing estate in Krakow, have a city-forming function, building local connections and a sense of security.

In the context of demographic changes, social relations created in the place of residence can positively impact well-being and reducing loneliness can help improve mental and physical health (Montgomery, 2019, p. 79).

Strengthening ties with the place of residence – whether through participation in its creation or later use – means that residents take care of the space, get involved in its management, and undertake repairs resulting from its use. Mutual help between residents and self-organisation can also reduce the cost of living. In addition to social values – taking care of common areas increases the attractiveness of the place, while maintaining the economic value of the project. The diversity of common spaces' typology enhances the housing estate's architectural and functional values. Neighbourhood spaces become an 'extension of the flat' (Fudala, 2018, p. 132), giving the possibility of changing the environment, greater freedom in everyday activities that require more space and can be helpful in unforeseen situations related to work duties (also in the case of remote work). Referring to the perception of 'social devices' by Helena Syrkus and Barbara Brukalska, these spaces enable a balance



określają się dopiero w momencie wystąpienia potrzeby. Tak było w przypadku wymienionych przykładów budynków zagranicznych. W Gleis21 powstał pomysł udostępniania jednego z mieszkań gościnnych artystom. Przyjęto zasadę, że wybrany twórca jest zapraszany na jeden miesiąc, w tym czasie może mieszkać bezpłatnie i zajmować się pracą. W Berlinie pokoje gościnne, które z założenia miały być wykorzystywane okresowo przez wizytujących Berlin znajomych mieszkańców, zostały na czas nieokreślony udostępnione imigrantom. W Zwicky Süd w Zurichu obszerne przestrzenie wspólne w czasie intensywnej migracji uchodźców z Ukrainy, stały się miejscem ich tymczasowego zamieszkania, stanowiąc schronienie w trudnym momencie życiowym. Wspólnota ta ponadto wynajmuje na preferencyjnych warunkach pokoje we współdzielonych mieszkaniach studentom z Ukrainy.

### **REKOMENDACJE I WYTYCZNE PRZESTRZENI WSPÓLNYCH**

Duża część sukcesu funkcjonowania przestrzeni wspólnych jest zależna od planowania architektonicznego. Przestrzenie wspólne powinny być dobrej jakości, odpowiednio zaaranżowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem oraz jednocześnie elastyczne, umożliwiające poszerzenie funkcji (Williams, 2005, s. 199). Z punktu widzenia urbanistycznego przestrzeń współdzielona dobrze sprawdza się zarówno w bliskości do terenów otaczających, jak ulica, przestrzenie publiczne czy inne osiedla i części prywatnych, czyli mieszkań. W zależności od stopnia dostępności dla osób z zewnątrz, usytuowanie może być bardziej lub mniej wyeksponowane, jednak jest to przestrzeń łącząca sferę publiczną i prywatną i powinno być to odzwierciedlone w układzie funkcjonalnym. Lepiej sprawdzają się mniejsze założenia osiedlowe, kiedy mieszkańcy mogą w większym stopniu znać sąsiadów, a także mają poczucie większej kontroli nad miejscem. Rozplanowanie przestrzeni wewnątrz budynku lub zespołu mieszkaniowego powinna uwzględniać różnorodne potrzeby mieszkańców – część powinna być skierowana do wszystkich, część być ukierunkowana pod względem typu aktywności. Kluczowe w odbiorze przestrzeni jest jej aranżacja – umeblowanie może być proste, natomiast powinno być przemyślane i tworzyć wrażenie przestrzeni, w którym ma się ochotę przebywać. Niezmiernie ważne jest dobre oświetlenie naturalne, a także dostępność dla dzieci i osób o szczególnych potrzebach. Bardzo dużym atutem przestrzeni wspólnej jest jej połączenie z przestrzenią zewnętrzną i zielenią wokół budynku. Z obserwacji autorki pomieszczeniem, które stanowi często centrum założenia, jest wspólna kuchnia z dużą częścią wielofunkcyjną. Kuchnia jest elementem trudniejszym w utrzymaniu, także stopień jej wyposażenia może być zróżnicowany, jednak wydaje się być tym dla wspólnoty sąsiedzkiej, czym jest dla mieszkańców każdego mieszkania – „sercem” domu, miejscem spotkań i integracji.

To, czy dana przestrzeń funkcjonuje dobrze i jest przez mieszkańców pozytywnie odbierana zależy również od czynników społecznych. Pierwszą zasadą jest integracja mieszkańców od samego początku, a nawet przed wprowadzeniem się oraz tego, w jaki sposób wygląda

between the individual and cultural development of the individual, thanks to the maintenance of social ties. This balance is a ‘necessary condition for full development’, meeting psychological needs (Bruskalska, 1930, p. 23), as well as ‘the possibility of parallel discharge of the family and social instinct’ (Syrkus, 1930, pp. 392–394).

In addition, common spaces can play additional roles, which are partially anticipated but often defined only when the need arises. This was the case with the aforementioned examples of foreign buildings. In Gleis21, the idea arose of making one of the guest apartments available to artists. It was decided that the selected artist would be invited for one month, during which time they could live free of charge and work on their own. In Berlin, guest rooms, originally intended to be used temporarily by residents’ friends visiting Berlin, were made available to immigrants for indefinite period of time. In Zwicky Süd, during the intensive migration of refugees from Ukraine, the extensive common spaces became their temporary residence, providing shelter in a difficult moment in life. This community also rents rooms in shared apartments to students from Ukraine on preferential terms.

### **RECOMMENDATIONS AND GUIDELINES FOR SHARED SPACES**

A significant part of the success of shared spaces depends on architectural planning. Shared spaces should be of high quality, appropriately arranged for their intended use, and flexible enough to allow for the expansion of functions (Williams, 2005, p. 199). From an urban planning perspective, shared space works well when close to surrounding areas such as streets, public spaces, other housing complexes, and private areas, like apartments. Depending on the level of accessibility for outsiders, the location can be more or less exposed. However, it should bridge the public and private realms, reflected in its functional layout. Smaller housing developments are more effective when residents can know their neighbours better and feel a greater sense of control over the place. The internal layout of the building or housing complex should consider the diverse needs of residents – some areas should be open to all, while others should be oriented towards specific activities. The key to the perception of space is its arrangement – furnishings can be simple but should be well-thought-out to create an inviting atmosphere. Good natural lighting and accessibility for children and people with special needs are crucial. A significant advantage of shared space is its connection to outdoor areas and greenery around the building. According to the author’s observations, a common kitchen with a large multifunctional area often serves as the central space of the development. The kitchen is more challenging to maintain, so its level of equipment may vary. However, it seems to be for the neighbourhood community what it is for the residents of each apartment – the ‘heart’ of the home, a place for meetings and integration.

Whether a space functions well and is positively received by residents also depends on social factors.

organizacja w okresie użytkowania. Mieszkańcy powinni być dobrze zaznajomieni z charakterem zamieszkiwania w miejscu, gdzie część zagadnień i potrzeb musi być uzgodniona w grupie. Ważne jest również z pozoru oczywista, a jednak rozbieżna w niektórych przypadkach kwestia – jednakowe rozumienie poczucia wspólnoty. W zgromadzeniu potrzebna jest także umiejętność rozwiązywania konfliktów, a społeczność musi podejmować pewne kompromisy. We wspólnotach opisanych w artykule uważa się, że jest to część funkcjonowania organizacji sąsiedzkich, a zalety ich istnienia przewyższają słabsze strony. Z badań wynika, że istotną i wartościową pomocą w osiągnięciu celu, jakim jest dobrze działająca wspólnota jest wsparcie instytucji eksperckiej, zwłaszcza na początku zawiązywania się grupy. Pomaga ona mieszkańcom zapoznać się, nauczyć ze sobą rozmawiać i komunikować potrzeby, ustalić zasady oraz pokazać sposób organizacji dalszego postępowania i podziału odpowiedzialności za wspólne dobro.

## WNIOSKI

Rola przestrzeni wspólnych w zabudowie mieszkaniowej jest wciąż badana ze względu na złożone zależności pomiędzy architekturą a innymi dziedzinami – stroną społeczną, ekonomiczną i polityczną, mającymi wpływ na funkcjonowanie danego miejsca. Duże zainteresowanie tego typu miejscami objawia się w coraz większym wdrażaniu przestrzeni sąsiedzkich w projektach zagranicznych o społecznym charakterze, które coraz częściej opisywane są w literaturze fachowej, ale także w przeniknięciu tego rodzaju miejsc do zarówno publicznych, jak i prywatnych realizacji polskich. Zaciekawienie przestrzeniami wspólnymi uwidacznia się również w licznych projektach studenckich. Wydaje się, że pomimo dodatkowych nakładów, jakie trzeba ponieść, aby stworzyć takie miejsce, zalety stanowią wartość przewyższającą. Co więcej przestrzenie wspólne, jako wielofunkcyjne, dodatkowe miejsca służące grupie sąsiedzkiej czy szerszej grupie mieszkańców, mają nadal nieprzewidziane jeszcze możliwości. Niektóre odkrywane są w drobnych, jednostkowych sytuacjach mieszkańców. W przypadku przestrzeni stanowiących większą sieć w tkance miejskiej, mogą one również przynosić korzyści na szeroką skalę.

## BIBLIOGRAFIA/REFERENCES

- [1] Abu-Ghazze, T. M., 1999. *Housing Layout, Social Interaction and Place of Contact in Jordan*. Journal of Environmental Psychology, Nr 19, 41-73.
- [2] Aernouts, N., 2020. *'Designing' commons: exploring interplays between commons, space and spatial design*, Urban Design International, Nr 25, 63-76.
- [3] Becker, A., Kienbaum, L., Ring, K., Schmal, P., 2015. *Building and Living in Communities*. Basel: Birkhäuser.
- [4] Bruckalska, B., 1948. *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*. Warszawa: Trzaska, Evert i Michalski.
- [5] Drey, S., 2022. *Genossenschaftsbauten Zollhaus in Zürich*, DETAIL Nr 3.22 Konzept Urban Wohnungsbau.
- [6] Fudala, T., 2018. „Mieszkanie trzeba przedłużyć”. *Koncepcja małego mieszkania w tekstach warszawskich architektów i spółdzielców XX wieku*. W: D. Jędruch, M. Karpińska, D. Leśniak-Rychlak, red., *Teksty modernizmu. Antologia polskiej teorii i krytyki architektury 1918-1981*. Tom 2: Eseje, Kraków: Instytut Architektury.
- [7] Główny Urząd Statystyczny, 2014. *Podstawowe dane demograficzne o dzieciach w Polsce*, 1 <<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/podstawowe-dane-demograficzne-o-dzieciach-w-polsce,14,1.html>> [dostęp 30.01.2024].

The first principle is integrating residents from the beginning, even before moving in, and how the organisation looks during the usage period. Residents should be well acquainted with the nature of living in a place where some issues and needs must be agreed upon in a group. Another seemingly obvious but sometimes inconsistent issue is the shared understanding of the sense of community. The community also needs the ability to resolve conflicts, and members must make certain compromises. In the communities described in the study, this is considered part of the functioning of neighbourhood organisations, with the benefits outweighing the drawbacks. Research indicates that support from expert institutions, especially at the beginning of group formation, is valuable in achieving a well-functioning community. This support helps residents get to know each other, learn to communicate needs, establish rules, and organise further actions and the distribution of responsibility for the common good.

## CONCLUSIONS

The role of shared spaces in residential development is still being investigated due to the complex relationships between architecture and other areas – social, economic and political – that influence the functioning of a place. The great interest in this type of place is manifested in the increasing implementation of common spaces in projects abroad of a social nature, which is more and more often described in the professional literature, but also the implementation of this type of place into both public and private Polish projects. The interest in shared spaces is also manifested in numerous student projects. Despite the additional costs that must be incurred to create such a place, the advantages are worth it. Moreover, as multifunctional additional places serve a group of neighbours or a wider group of residents, common spaces still have unforeseen possibilities. They are discovered in small, individual situations of residents. For spaces that form a larger network in the urban fabric, they can also bring benefits on a wide scale.

- [8] Główny Urząd Statystyczny, 2023. *Rodziny w Polsce w świetle wyników NSP 2021*, 27-29 <<https://stat.gov.pl/spisy-powszechne/nsp-2021/nsp-2021-wyniki-ostateczne/rodziny-w-polsce-w-swietle-wynikow-nsp-2021,7,2.html>> [dostęp 30.01.2024].
- [9] Główny Urząd Statystyczny, 2023. *Sytuacja demograficzna Polski do 2022 roku*, 23 <<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/ludnosc/sytuacja-demograficzna-polski-do-roku-2022,40,3.html>> [dostęp 30.01.2024].
- [10] Główny Urząd Statystyczny, 2022. *Sytuacja osób starszych w Polsce 2022*, 13 <<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/osoby-starsze/osoby-starsze/sytuacja-osob-starszych-w-polsce-w-2022-roku,2,5.html>> [dostęp 30.01.2024].
- [11] Główny Urząd Statystyczny, 2020. *Wpływ epidemii COVID-19 na wybrane elementy rynku pracy w Polsce w czwartym kwartale 2020 r.*, <<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/popyt-na-prace/wplyw-epidemii-covid-19-na-wybrane-elementy-ryнку-pracy-w-polsce-w-czwartym-kwartale-2020-r,4,4.html>> [dostęp 30.01.2024].
- [12] Główny Urząd Statystyczny, 2022. *Wpływ epidemii COVID-19 na wybrane elementy rynku pracy w Polsce w czwartym kwartale 2022 r.*, <<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/>>

popyt-na-prace/wplyw-epidemii-covid-19-na-wybrane-elementy-ryнку-pracy-w-polsce-w-czwartym-kwartale-2022-roku,4,12.html> [dostęp 30.01.2024].

[13] Instytut pokolenia, 2022. *Poczucie samotności wśród dorosłych Polaków*, <<https://instytutpokolenia.pl/raportosamotnosci/>> [dostęp 30.01.2024].

[14] Kotowska, I., 2014. *Niska dzietność w Polsce w kontekście percepcji Polaków. Diagnoza społeczna 2013*, Warszawa: Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej.

[15] Łukasiuk, M., 2015. *Redefinicje współczesnego domu*, Rzut, Nr 8 Dom, 4-11.

[16] Matysek-Imielińska, M., 2018. *Miasto w działaniu. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa – dobro wspólne w epoce nowoczesnej*. Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana.

[17] Montgomery, Ch., 2019. *Szczęśliwe miasto*. Kraków: Wysoki Zamek.

[18] Philippsen, Ch., 2014. *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten: eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung*. Rozprawa doktorska, Leibniz-Institut für

Socialwissenschaften, Dotępny w: Budrich UniPress. <<https://doi.org/10.3224/86388086>> [dostęp 30.01.2024].

[19] Schmid, S., Eberle, D., Hugentobler M., 2019. *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens*. Basel: Birkhäuser.

[20] Syrkus, H., 1976. *Ku idei osiedla społecznego 1925-1975*. Warszawa: PWN.

[21] Twardoch, A., 2016. *Problem dostępnego budownictwa mieszkaniowego na wybranych przykładach*. Rozprawa doktorska, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej.

[22] Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 1938. *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa*, Spółdzielczość Mieszkaniowa w Polsce, Warszawa: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

[23] Williams, J., 2005. *Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing*, Journal of Urban Design, Nr 10:2, 195-227.

[24] World Bank Group Report, 2023. *Migrants, refugees and societies*, <<https://www.worldbank.org/en/publication/wdr2023>> [dostęp 30.01.2024].

#### ŹRÓDŁA INTERNETOWE/NLINE SOURCES

[1] Gawrońska, A., Kierejczyk, K., 2024. *Rynek mieszkaniowy w Polsce | IV kwartał 2023 roku*, JLL <<https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analazy/badanie/rynek-mieszkaniowy-w-polsce>> [dostęp 30.01.2024].

[2] Borek, A., 2023. *Ceny mieszkań nadal rosną. GUS podał szczegółowe dane*, w: Dziennik Gazeta Prawna <<https://serwis.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/8747108,ceny-mieszkan-nadal-rodna-gus-podal-szczegolowe-dane.html>> [dostęp 30.01.2024].

[3] TVN24, 2022. <<https://konkret24.tvn24.pl/polska/lu-uchodzcow-z-ukrainy-wjezdalo-dziennie-do-polski-dane-od-poczatku-wojny-ra1100170-ls5791210>> [dostęp 30.01.2024].