

COWOR KING W KONINIE

raport o możliwości wprowadzenia
coworkingu i jego roli w procesie
transformacji energetycznej

2023

 +48 731 995 731

 ewelina.moszyk@psnc.pl

 futurelabs.psnc.pl

 Zwierzyniecka 20, 60-814 Poznań



Zebrane wnioski mają na celu wypracowanie scenariuszy wykorzystania przestrzeni i narzędzi Żywego Laboratorium, w tym coworkingowych w Koninie. Wszelkie działania w ramach projektu finansowane są przez Stowarzyszenie Aglomeracji Konińskiej ze środków w ramach przyznanego grantu z projektu Community Experiments współorganizowanego przez EIT Climate-KIC. Raport uwzględnia też wnioski wypracowane wcześniej w obrębie wyżej wymienionego projektu pod nazwą „Kreatywna przestrzeń współpracy” przekazanego moderatorce warsztatów Design Thinking.

NAZWA ZAMÓWIENIA:

Cykl spotkań warsztatowych Design Thinking i Service Design mające na celu określenie możliwości coworkingowych w Koninie w ramach projektu Community Lab

ADRES I NAZWA ZAMAWIAJĄCEGO:

Stowarzyszenie Aglomeracja Konińska
ul. Płk. Witolda Sztarka 1
62-500 Konin

AUTORZY OPRACOWANIA:

Aleksandra Benowska
dr Ewelina Moszyk

DATA OPRACOWANIA:

09.10.2023r.

SPIS TREŚCI

raport o możliwości wprowadzenia coworkingu i jego roli w procesie transformacji energetycznej

<u>O raporcie</u>	4
Propozycja rozwiązania.....	5
Przebieg warsztatów.....	6
<u>10 dobrych praktyk coworkingu</u>	8
Piramida potrzeb lokalnej społeczności.....	9
Dobre praktyki coworkingu.....	10
<u>Interesariusze i wybrane grupy docelowe</u>	14
Badania ankietowe.....	15
Zaangażowanie interesariuszy.....	16
Mapa interesariuszy.....	17
<u>Przykładowe ścieżki doświadczenia wybranych interesariuszy</u>	19
Ścieżka doświadczenia coworkera.....	21
Kluczowe punkty styku.....	22
<u>Modele biznesowe</u>	24
Propozycje wartości.....	25
Atrakcyjność.....	26
Wykonalność.....	27
Opłacalność.....	28
<u>Prototypowanie potencjalnych lokalizacji</u>	31
Hotel Konin.....	32
Dom Studenta ANS.....	33
Dawna Szkoła Hutnicza.....	34
Dawny Sąd i Prokuratura.....	35
Dom Zemełki.....	36
<u>Rekomendacje</u>	38
Rekomendacja Hotelu Konin.....	39
Rekomendacja coworkingu rozproszonego.....	40
<u>Podziękowania</u>	41

1 O RAPORCIE

Zebranie wniosków na temat coworkingu w Koninie wypracowanych podczas warsztatów Design Thinking oraz procesu service design, przeprowadzonych w okresie od maja do września 2023r.

Genezą procesu projektowania przestrzeni coworkingowej są okoliczności, w jakich znajduje się obecnie Aglomeracja Konińska, tzn. transformacja energetyczna i odchodzenie od konwencjonalnych źródeł energii, będących do tej pory istotnym elementem w strukturze zatrudnienia lokalnej społeczności. Zauważa się również skorelowany z tym problemem odpływu młodych ludzi z Konina, których chciałoby się w mieście zatrzymać i zaproponować im adekwatną dla ich potrzeb ofertę. Wypracowanie możliwości coworkingowych w Koninie miałyby zaadresować te problemy i potrzeby oferując przestrzeń umożliwiającą kontynuowanie swojej działalności lub rozpoczęcie nowej w innej branży niż te wiodące do tej pory.

Powodów nadchodzących zmian można dopatrywać się głównie we wzroście świadomości ekologicznej społeczeństwa oraz związanymi z tym regulacjami środowiskowymi. Coraz wyższe koszty wydobycia węgla brunatnego w połączeniu z rosnącą dostępnością odnawialnych źródeł energii, sprawiają, że energia wytwarzana w tradycyjny sposób, staje się dla Wschodniej Wielkopolski nieopłacalna.

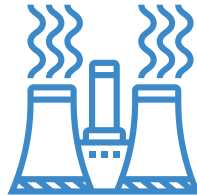
Elektrownie i kopalnie były do tej pory największymi pracodawcami w regionie. Do 2030 roku zostaną jednak wyłączone bloki energetyczne, a kopalnie odkrywkowe węgla brunatnego zakończą swoją działalność.

Stąd konieczność dynamicznego procesu transformacji energetycznej oraz związane z nim konsekwencje, m.in. brak miejsc pracy dla tysięcy mieszkańców. Konieczne jest zaangażowanie wszystkich zainteresowanych w uczynienie Wielkopolski Wschodniej miejscem nowoczesnym, zrównoważonym, przyjaznym dla mieszkańców i inwestorów.

PROPOZYCJA ROZWIĄZANIA

Zamknięcie kopalń i elektrowni do 2030

Konieczność transformacji energetycznej oraz tworzenia nowych miejsc pracy dla lokalnej społeczności



PROBLEM



ROZWIĄZANIE

Biuro coworkingowe w Koninie

Kreatywna, innowacyjna przestrzeń, zapewniająca nowe miejsca pracy oraz integrację mieszkańców

Rys.1.: Propozycja rozwiązania problemu

Coworking oznacza przestrzeń współdzieloną przez pracowników z różnych firm. To biuro, w którym można wynająć powierzchnię, pomieszczenie czy biurko w celu prowadzenia swojej działalności, niezależnej od pozostałych coworkerów. Zapewnia dostęp do wspólnej infrastruktury, sal, specjalistycznego sprzętu i wielu innych udogodnień. Gromadzi więc ludzi z różnych środowisk i gałęzi biznesu, umożliwiając networking, wymianę wiedzy oraz kwalifikacji. Dzięki temu uznawany jest za przestrzeń kreatywną i innowacyjną, a przede wszystkim elastyczną. Często łączy się go z Żywym Laboratorium, inkubatorem, akceleratorem czy też miejscem umożliwiającym pracę artystyczną, majsterkowanie czy prace inżynieryjne.

COWORKING

Oznacza indywidualną lub wspólną pracę na zasadzie wynajmowania powierzchni w współdzielonym biurze z pracownikami z innych, niezależnych firm.


Ze względu na dostępność do sprzętu, przestrzeni, przepływ wiedzy, umiejętności oraz zbiorową kreatywność biuro coworkingowe w Koninie postrzega się jako alternatywne rozwiązanie dla rozwoju gospodarczego miasta. Zapewnia szansę lokalnej społeczności na rozwój i znalezienie nowych miejsc pracy. Według globalnych badań przeprowadzonych przez DESKMAG, istnieje silna korelacja pomiędzy obecnością coworkingów w mieście a poziomem innowacyjności oraz zarobków mieszkańców. Warto wspomnieć, że zarówno uaktywnienie mieszkańców regionu, jak i pomoc w przebranżowieniu się z konwencjonalnych źródeł energii, są jednymi z celów Funduszu Sprawiedliwej Transformacji. Ponadto, długoterminowo biuro coworkingowe w połączeniu z dobrą infrastrukturą transportową i telekomunikacyjną może przyczynić się do zwiększenia konkurencyjności i atrakcyjności inwestycyjnej Wielkopolski Wschodniej.

O raporcie

W celu zweryfikowania słuszności pomysłu oraz zaprojektowania rozwiązania dopasowanego do lokalnych potrzeb, odbyły się warsztaty Design Thinking oraz service design, realizowane przez PSNC Future Labs. Uczestnikami cyklu warsztatów były osoby bezpośrednio zainteresowane istnieniem biura coworkingowego w Koninie oraz wypracowaniem wartościowych rozwiązań, mających na celu wsparcie aktywności gospodarczej w Aglomeracji Konińskiej. Warsztaty przeprowadzane były w okresie od maja do września 2023 roku i odbywały się w dwóch głównych lokalizacjach, tj. biurze coworkingowym PSNC Future Labs oraz Hotelu Konin, wskazanym jako potencjalne miejsce coworkingu w Koninie.

Od początku Konin wydaje się lokalizacją najbardziej zasadną do stworzenia warunków coworkingowych. Miasto dysponuje i proponuje kilka lokalizacji pod namysł na ten cel. Wiele osób właśnie z Konina bierze czynny udział w projektowaniu rozwiązań m.in. na warsztatach wykazując tu duże zaangażowanie w tym kierunku. Pod względem aktywizacji gospodarczej Konin to największa miejscowość w regionie.

PRZEBIEG WARSZTATÓW



29 maja	Opracowanie ścieżek doświadczenia interesariuszy	Określenie głównych potrzeb różnych interesariuszy coworkingu w Koninie
12 czerwca	Modele biznesowe	Opracowanie modeli biznesowych przyszłego coworkingu
28 września	Wyposażenie i funkcjonalności	Zaplanowanie przestrzeni oraz wyposażenia technicznego

Rys.2.: Przebieg warsztatów - data, temat, efekty

Wnioski z tych spotkań stworzyły solidną bazę do dalszych działań, mających na celu konkretną implementację omawianych rozwiązań. Wdrażając te scenariusze, Aglomeracja Konińska ma szansę zbudować atrakcyjne centrum biznesowe, które wspierać będzie lokalnych przedsiębiorców w rozwijaniu swoich projektów oraz przyczyni się do wzrostu aktywności gospodarczej w regionie.

W dalszych krokach warto wybrać kierunek zapoczątkowany przez uczestników warsztatów i zaprojektować konkretne rozwiązania gotowe do wdrożenia. Przede wszystkim opracować aranżację przestrzeni, jej funkcjonalności adresujące potrzeby interesariuszy opracowanych w tym raporcie, a także stworzyć identyfikację wizualną coworkingu oraz przygotować atrakcyjną ofertę coworkingu.



*“Najbardziej
mnie wkurza
wśród Koninian
to stwierdzenie:
Jest OK, jak na
warunki
konińskie.”*

*„Młodzi
ludzie, w tym
ich firmy,
uciekają do
dużych
aglomeracji
miejskich”*



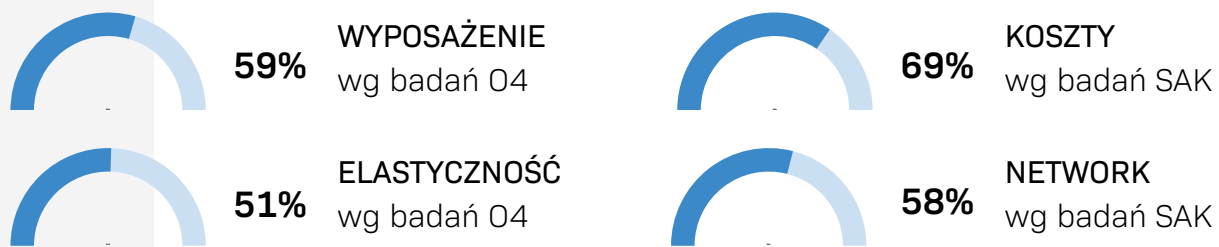


2 10 DOBRYCH PRAKTYK COWORKINGU

Opracowanie wskazówek do osiągnięcia sukcesu i zadowolenia coworkerów oraz zebranie najlepszych rozwiązań wśród istniejących coworkingów

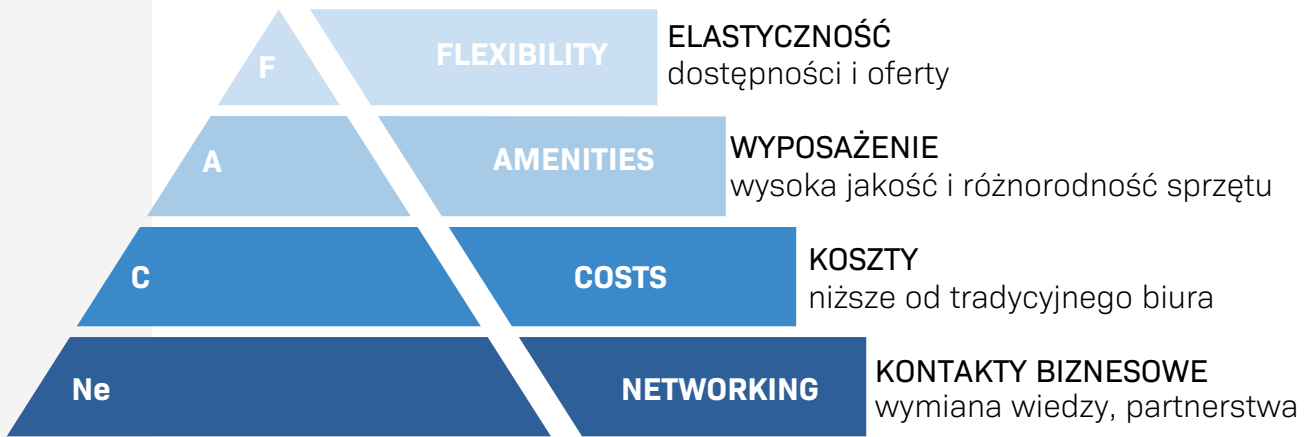
Na podstawie własnych oraz istniejących już badań, wizyt w funkcjonujących biurach coworkingowych, analizy ich ofert oraz licznych wywiadów, określono cztery obszary, o które dobry coworking powinien dbać, tj.: wyposażenie, koszty, elastyczność oraz networking (sieć kontaktów biznesowych). Są to kluczowe wartości tego modelu organizacji pracy, odróżniające go od tradycyjnego wynajmu biur czy też home office'u. Podczas warsztatów zbadano, w jakim stopniu te obszary są istotne dla mieszkańców Konina. W efekcie powstała piramida potrzeb mieszkańców NeCAF, przedstawiona na rys. 4. Obrazuje ona hierarchię głównych obszarów coworkingu, na których, według uczestników warsztatów, maksymalizowaniu wartości powinno się skupić biuro lokalne coworkingowe. Zapewnienie udogodnień według NeCAF zwiększa szansę na sukces oraz zadowolenie lokalnej społeczności.

WYNIKI BADAŃ NA TEMAT WARTOŚCI COWORKINGU



Rys.3.: Filary przyciągające grupę odbiorczą wyłonione na podstawie badań na temat coworkingu, przeprowadzonych m.in. przez biuro O4 ("Dlaczego przychodzisz do coworkingu?") oraz badaniu przeprowadzonym przez SAK

KORZYŚCI Z COWORKINGU - PIRAMIDA NECAF



Rys.4.: Korzyści z coworkingu na piramidzie NeCAF. Filary przyciągające społeczność Konina

NE - NETWORK - SIEĆ KONTAKTÓW BIZNESOWYCH

Tworzenie sieci kontaktów biznesowych - networku - jest według mieszkańców główną wartością, jaką biuro coworkingowe powinno pielęgnować i rozwijać pod kątem transformacji energetycznej regionu. Interdyscyplinarne, otwarte środowisko ze swobodnym przepływem kompetencji staje się wtedy źródłem innowacji oraz umożliwia szybszy rozwój, kreowanie i skalowanie poszczególnych biznesów. Należy odpowiednio pielęgnować wyposażenie, koszty oraz elastyczność, aby biuro coworkingowe odpowiadało potrzebom wielu różnych rodzajów działalności i specjalistów.

C - COSTS - KOSZTY

Decyzja o skorzystaniu z biura coworkingowego często podyktowana jest szukaniem alternatywy dla drogich biur na wyłączność, które pociągają za sobą dodatkowe koszty związane z wyposażeniem na własną rękę. Coworking, według mieszkańców, powinien więc dbać o to, by minimalizować koszty swoich najemców i proponować wartość w postaci oferty dostosowanej do przedsiębiorcy na każdym etapie, o różnym profilu działalności. Staje się wtedy konkurencją dla biur tradycyjnych, a dla przedsiębiorców szansą na próbowanie o niższym poziomie ryzyka.

A - AMENITIES - WYPOSAŻENIE

Biuro coworkingowe powinno przyciągać lepszymi warunkami, niż tymi, jakie człowiek może zagwarantować sobie w domu. Dobre łącze internetowe, infrastruktura technologiczna, sale do wideokonferencji czy spotkań biznesowych umożliwiają znaczne skalowanie działalności, podnoszą komfort pracy oraz zapewniają profesjonalizm. Umożliwienie wzniesienia biznesu na wyższy poziom, bądź też dostęp do zasobów niezbędnych do jego rozkręcenia to aspekty niezwykle istotne pod kątem dużej zmiany w strukturze zatrudnienia w regionie.

10 dobrych praktyk coworkingu

F - FLEXIBILITY - ELASTYCZNOŚĆ

Stawiając na networking, biuro coworkingowe powinno cechować się elastyczną ofertą, umożliwiającą zaspokojenie potrzeb różnych gałęzi biznesu i rodzajów usług. Tak, aby coworkerzy płacili za to, co faktycznie wykorzystują i mogli to skalować, a nie - jak w tradycyjnych biurach - przepłacali za standardową, długoterminową ofertę. Elastyczność biura powinna uwzględniać też zmieniające się za sprawą rozwoju potrzeby najemców, tworząc odpowiadające im warunki pracy i elementy oferty. Wartość przestrzeni coworkingowej leży więc w optymalizacji stosunku poziomu kosztu do użytkowanych zasobów i elastycznych jego zmianach.

W oparciu o cztery filary opisane w piramidzie NeCAF, opracowano dziesięć konkretnych podejść, pozwalających na pełne wykorzystanie kluczowych wartości przestrzeni coworkingowej, a co za tym idzie jej potencjału.

DOBRE PRAKTYKI COWORKINGU

Konkretne sposoby realizacji czterech podstawowych wartości biura coworkingowego w Koninie: sieci kontaktów, kosztów, wyposażenia oraz elastyczności.

DEDYKOWANE I LOTNE BIURKA (FIXED & HOT DESKS)

Biurka stacjonarne (fixed desks) wywodzą się z tradycyjnego układu biura. Stała przestrzeń na biurku oznacza, że dane biurko dedykowane jest jednemu odbiorcy i dodatkowo wyposażone jest w prywatną przestrzeń do przechowywania własnych rzeczy np. zamykanej szafki pod biurkiem (kontenerka), gdzie można schować swój laptop czy dokumenty. Natomiast biurka lotne (hot desks) są stosunkowo nową formą aranżacji biur. Zamiast zapewniać wszystkim pracownikom własną przestrzeń do siedzenia i pracy, coworking powinien oferować swoim odbiorcom wolną przestrzeń do siedzenia w dowolnym miejscu i wykonywania pracy w dogodny dla siebie sposób (stoły, pufy, ławki itp).

SALE DO SPOTKAŃ BIZNESOWYCH ZE SPRZĘTEM DO WIDEOKONFERENCJI

wyposażenie, koszty, sieć kontaktów biznesowych

Posiadanie dostępnych sal biznesowych przyczynia się do budowania profesjonalnej reputacji firm i freelancerów, chcących spotykać się z klientami lub partnerami biznesowymi w profesjonalnym otoczeniu. Sale biznesowe umożliwiają klientom biura coworkingowego organizowanie spotkań i sesji pracy w bardziej prywatnej, odpowiedniej do tego przestrzeni. Ponad 88% biur coworkingowych w Polsce oferuje wynajem sal. Wspólne wykorzystywanie sal biznesowych do spotkań pomaga nawiązywać relacje z innymi najemcami biura coworkingowego, co sprzyja rozwojowi sieci kontaktów i integracji coworkerów.

10 dobrych praktyk coworkingu

EVENTY

sieć kontaktów biznesowych

Organizowanie przez coworking wydarzeń scala nie tylko społeczność coworkingową, ale również sprzyja otwartości tego miejsca na zewnątrz. Eventy są szansą na budowanie networkingu i zapraszanie nowych osób w celu nawiązywania nowych wartościowych kontaktów. Dzięki temu biznes z coworkingu ma możliwość się rozwijać. Wydarzenia mogą też promować przy okazji ideę coworkingu pokazując ją jako styl życia niosący ze sobą szereg benefitów, o których między innymi mowa w tym zestawieniu 10 dobrych praktyk.

DOSTĘPNOŚĆ 24/7

elastyczność

Osoby pracujące w biurach coworkingowych mogą pochodzić z różnych branż i różnych stref czasowych. Dostęp 24/7 umożliwia im pracę w godzinach, które są dla nich najbardziej produktywne, niezależnie od standardowych godzin pracy. Ponadto w dobie globalizacji wiele firm ma zespoły rozproszone geograficznie, pracujące w różnych strefach czasowych. Dostępność biura o szerokiej siatce godzinowej, umożliwia tym zespołom płynną współpracę i komunikację bez względu na odległość.

SALA WARSZTATOWA

wyposażenie

Coworking powinien być również przestrzenią, w której znajduje się miejsce do pracy kreatywnej. Można takie udogodnienie uzyskać w różny sposób. Jeśli ogólna przestrzeń coworkingowa jest mała wówczas sala konferencyjna powinna być urządzona meblami modułowymi, których układ łatwo się przestawia i rozmieszcza w zależności od potrzeb (wówczas część niepotrzebnych elementów można chować do szaf czy pojemników i wyciągać tylko wówczas gdy są potrzebne na czas np. warsztatów i pracy kreatywnej). Natomiast jeśli coworking posiada wystarczającą przestrzeń, aby wykorzystać jej część na sale dedykowane miejsce do współpracy i warsztatów kreatywnych wówczas warto o tym pomyśleć.

ANEKS KUCHENNY, GASTRONOMICZNY, KAWIARNIANY

sieć kontaktów biznesowych, wyposażenie

Z doświadczeń wszystkich coworkingów jakie znamy wynika, że nie można oszczędzać na współdzielonej kawie. Warto zainwestować w dobry i wydajny ekspres do kawy. Spotkania przy kawie mogą być bardzo inspirujące i rozluźniające. Spotkania biznesowe trudno sobie wyobrazić bez kawy, a i codzienna praca przy biurku jest bardziej owocna. Jednym słowem coworking = stały dostęp do kawy. W zależności od budżetu coworkingu można zaproponować rozwiązania typu oszczędnościowego, ale zdecydowanie nie należy eliminować tego aspektu.

10 dobrych praktyk coworkingu

BUDKI AKUSTYCZNE

wyposażenie, koszty, elastyczność

Budki akustyczne przydają się ze względu na pracę większości odbiorców coworkingu w otwartej przestrzeni biurowej (czasami osoby muszą dłużej porozmawiać przez telefon), a pracując w strefie cichej coworkingu nie powinny przeszkadzać innym coworkerom. Warto zainwestować w takie rozwiązanie i zwiększyć komfort pracy coworkerów.

UNIKATOWOŚĆ DANEGO COWORKINGU

elastyczność, wyposażenie i networking

Bardzo ważnym jest konieczność zastanowienia się, czym dana przestrzeń coworkingowa będzie się wyróżniać na tle innych opcji dostępnych w mieście. Jeżeli coworking funkcjonuje przy żywym laboratorium wówczas coworkerom też należy zapewnić dostęp do nich na próbę. Jeżeli dany coworking chciałby wspierać przedsiębiorców z konkretnych branż np. OZE, wówczas sam też powinien posiadać i promować takie rozwiązania (panele fotowoltaiczne czy "zielony" styl życia w coworkingu).

OFERTA MODUŁOWA / RÓŻNORODNOŚĆ PAKIETÓW

elastyczność, koszty

Nie należy zapominać, że coworking jest atrakcyjny z uwagi na niższe koszty prowadzenia działalności gospodarczej ze względu na to, że przestrzenie i sprzęty w coworkingu są współdzielone. Dodatkową zaletą jest krótki termin umowy i brak kaucji w porównaniu do typowego najmu na rynku. Ponadto na atrakcyjną ofertę coworkingu składają się też zróżnicowane ceny ze względu na sposób korzystania (biura dedykowane są droższe i mają dodatkowe przywileje w postaci rezerwowania sali konferencyjnej nieodpłatnie). Natomiast biura lotne są dla coworkerów, którzy nie będą z coworkingu korzystać codziennie, a z dodatkowych udogodnień korzystać sporadycznie.

ZAAWANSOWANIE TECHNOLOGICZNE

wyposażenie, koszty, sieć kontaktów biznesowych

Dostęp w coworkingu do szerokopasmowego internetu powinien być standardem. Rozwiązania technologiczne powinny być najlepszej jakości, aby faktycznie stanowiły dobrą alternatywę do pracy z domu. Dodatkowymi udogodnieniami jest dostęp do drukarki, ekranów do wyświetlania prezentacji lub projektora i sprzętu do videokonferencji w sali konferencyjnej. W przypadku budynku, który spełnia też inne funkcje np. noclegowe, warto pomyśleć o wydzieleniu sfer do których dostęp mieliby tylko coworkerzy i zabezpieczenia ich kartą dostępu.



*„W Koninie
wszyscy są
pesymi-
stami”*

*„W opiniach
w Internecie
na temat
działań
w Koninie
można
dostrzec
głównie hejt
i nienawiść”*



3 INTERESARIUSZE I WYBRANE GRUPY DOCELOWE

Przedstawienie interesariuszy przyszłego coworkingu i podział podmiotów na trzy płaszczyzny: od najbardziej zaangażowanych do najmniej

Dokładne, szczegółowe zbadanie potencjalnych interesariuszy jest niezbędne, aby skutecznie przeprowadzić proces wprowadzenia coworkingu w Koninie. Długoterminowy sukces rozwiązania zależy od odpowiedniego zrozumienia potrzeb wszystkich zainteresowanych. Minimalizuje to ryzyko zaprojektowania przestrzeni niedostosowanej do lokalnej społeczności i jej oczekiwań. Poprzez interesariuszy rozumiemy osoby bezpośrednio wpływające na projekt bądź też, na które projekt ma bezpośredni wpływ. W kontekście niniejszego raportu oznacza to potencjalnych zainteresowanych korzystaniem z coworkingu lub czerpiących korzyści pochodzące z jego istnienia.

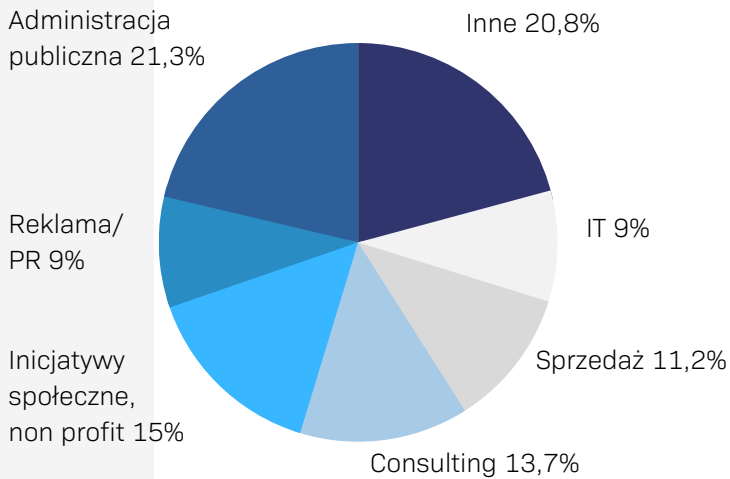
INTERESARIUSZ

Każda osoba lub grupa osób, która ma określony interes w realizacji projektu (R.K. Wysocki 2013, s. 123).

Badanie rozpoczęto od identyfikacji interesariuszy, czemu służyły m.in. ankiety opracowane przez Stowarzyszenie Aglomeracji Konińskiej w marcu bieżącego roku. Kolejnym etapem była ich zespołowa analiza przeprowadzona podczas warsztatów realizowanych przez PSNC Future Labs. Obydwa etapy doprowadziły do powstania mapy interesariuszy. Przedstawia ona zainteresowanych przyszłym coworkingiem o największym wpływie i dzieli ich na trzy płaszczyzny według kryterium zaangażowania: od najbardziej zaangażowanych do najmniej. Obrazuje tym samym główne grupy docelowe, na których warto się skupić przy analizie potrzeb oraz projektowaniu rozwiązania.

Interesariusze i wybrane grupy docelowe

BADANIA ANKIETOWE



Jaką dziedziną zajmuje się Twój podmiot?

Badania ankietowe wykazały bardzo zróżnicowaną grupę odbiorczą. Na pytanie uzyskano odpowiedzi z 21 różnych kategorii. Te, które pojawiały się najczęściej zostały przedstawione na wykresie obok. Mniej liczne odpowiedzi, zostały zgrupowane jako "inne".

Rys.5.: Wynik badań ankietowych przeprowadzonych przez SAK, pytanie 4: "Jaką dziedziną zajmuje się Twój podmiot?"

Ankiety zapewniły także rozpoznanie panujących wśród społeczności opinii. Pojawiły się odpowiedzi na pytania o oczekiwany wpływ coworkingu, częstotliwość korzystania w tygodniu czy potrzeby, jakie taka przestrzeń miałaby zaspokajać. Wyniki wskazały organizacje i jednostki warte poddania głębszej analizie, takie jak: administracja publiczna, inicjatywy non-profit (NGO), sprzedaż, consulting czy IT. Zrozumienie ich potencjalnych potrzeb, problemów czy korzyści wynikających z ankiet, było kluczowym wyzwaniem podczas majowych warsztatów.

Warsztaty przeprowadzono zgodnie z metodologią Żywych Laboratoriów. Zaproszono mieszkańców aglomeracji konińskiej jako przedstawicieli poszczególnych kategorii interesariuszy, m.in. mieszkańców gminy Golin, członków Agencji Rozwoju Regionalnego SA czy Wyższej Szkoły Kadr Menadżerskich. Interdyscyplinarny charakter zespołu był niezbędny do uwzględnienia wykazanej przez badania różnorodności zainteresowanych. Proces mapowania interesariuszy odbył się w funkcjonującym biurze coworkingowym PSNC Future Labs, aby zapewnić uczestniczącym realny kontekst, umożliwiający trafną ocenę potrzeb oraz zaangażowania.

ŻYWE LABORATORIA

Podejście do tworzenia innowacji, zakładające zaangażowanie użytkowników końcowych na samym początku procesu oraz projektowanie rozwiązania w realistycznych dla problemu warunkach (Wikipedia, 2023).



Interesariusze i wybrane grupy docelowe

Warsztatowicze w trzech niezależnych grupach dokonali klasyfikacji potencjalnych użytkowników coworkingu, biorąc pod uwagę wyniki badań ankietowych oraz własne doświadczenia. Wyniki przedstawiono na rys. 6.

ZAANGAŻOWANIE

<p>NISKIE</p> <p>ŚREDNIE</p> <p>WYSOKIE</p>	Korzystający sporadycznie, np. z sal	szkoły wyższe, urzędy pracy, korporacje	studenci, NGO, firmy spoza regionu, rekruterzy	usługodawcy, studenci, MŚP, doradcy
	Korzystający regularnie, uczestnicy wydarzeń	NGO, izby gospodarcze, instytucje wsparcia inwestorów	NGO, MŚP, aktywna młodzież, handlowcy	NGO, consulting
	Korzystający regularnie, organizatorzy wydarzeń	start upy, freelancerzy, MŚP, studenci	start upy, branża IT i OZE, telekomunikacja, sklepy internetowe, fotografia	start upy, branża IT i OZE, innowacje związane z transformacją energetyczną
		Grupa I	Grupa II	Grupa III

Rys.6.: Podział interesariuszy wg poziomu zaangażowania powstały podczas warsztatów 31.05.2023r.

INTERESARIUSZE O NISKIM ZAANGAŻOWANIU

Należy utrzymywać ich zadowolenie

Czerpiący korzyści pośrednie, nie planujący aktywnego członkostwa, korzystający sporadycznie - wynajem sal konferencyjnych czy pomieszczeń do jednorazowych spotkań. Transformacja energetyczna nie ma drastycznego wpływu na rozwój ich działalności bądź nie stanowi bezpośredniego bodźca do ich działań.

INTERESARIUSZE O ŚREDNIM ZAANGAŻOWANIU

Należy dobrze ich informować na temat możliwości coworkingu

Czerpiący korzyści pośrednie oraz bezpośrednie, korzystający z biura coworkingowego regularnie w niepełnym wymiarze godzin, wynajmujący sale oraz pomieszczenia, także uczestnicy poszczególnych wydarzeń czy warsztatów. Transformacja energetyczna może wpływać na rozwój ich działalności.

INTERESARIUSZE O WYSOKIM ZAANGAŻOWANIU

Należy realizować ich oczekiwania, angażując i konsultując pomysły

Czerpiący korzyści pośrednie oraz bezpośrednie, korzystający z biura coworkingowego regularnie w pełnym wymiarze godzin, wynajmujący sale oraz pomieszczenia, uczestnicy oraz organizatorzy bądź partnerzy wydarzeń. Transformacja energetyczna ma znaczący wpływ na rozwój ich działalności bądź stanowi bezpośredni bodziec do ich działań.

Interesariusze i wybrane grupy docelowe

W wyniku syntezy otrzymanych podziałów powstała mapa interesariuszy, przedstawiona na rys. 7.

Jako jednostki o niskim zaangażowaniu uznano szkoły wyższe oraz korporacje.

Wymienione obiekty z racji posiadania własnych przestrzeni, zainteresowane byłyby coworkingiem sporadycznie, w kategorii wynajmu konkretnych pomieszczeń pod wydarzenia typu konferencje, szkolenia itp. Biuro coworkingowe o odpowiednim zaawansowaniu technologicznym byłoby dla nich niezwykle atrakcyjne.

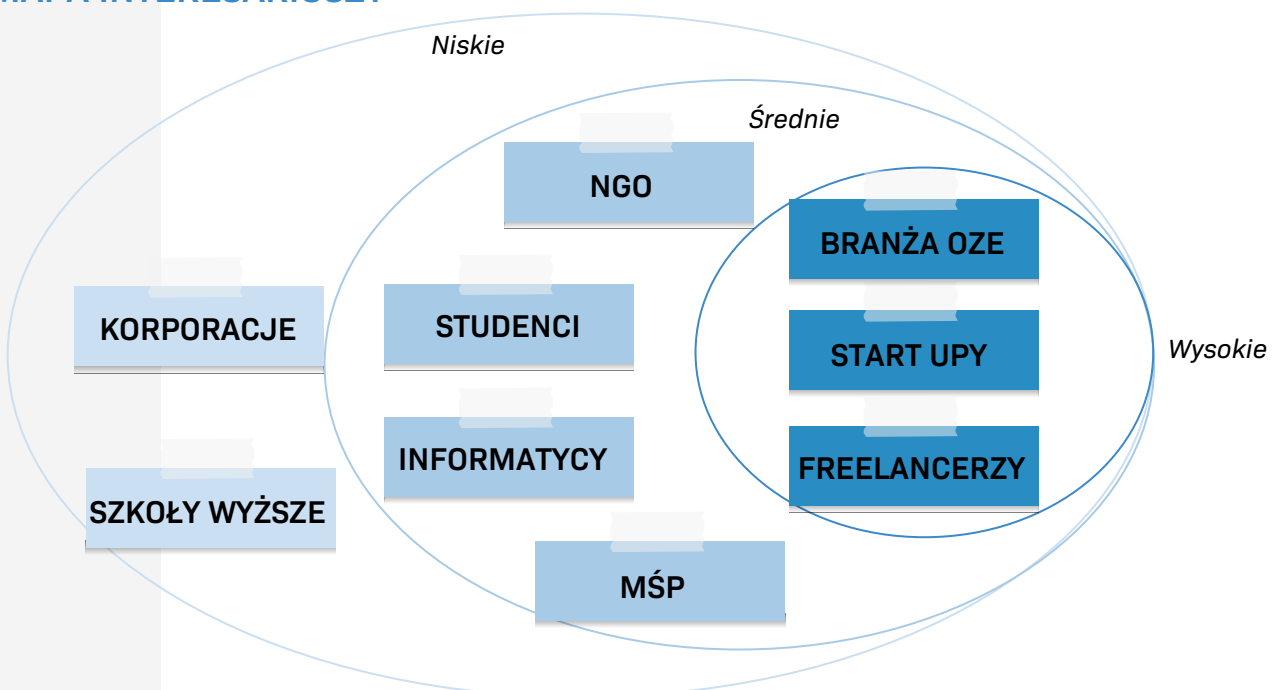
Jako grupy średnio zaangażowane wytypowano organizacje pozarządowe, informatyków, studentów oraz małe i średnie przedsiębiorstwa.

Jednostki te potrzebują przestrzeni na rzecz realizowanych działań, rekrutacji czy też projektów, której ze względu na nieregularny charakter godzin, nie opłaca się wynajmować na stałe. Korzystanie z infrastruktury coworkingu jest też dobrą alternatywą dla pracy z domu, zapewnia sieć kontaktów oraz socjalizację.

Za grupę najbardziej zaangażowaną uznano start upy oraz freelancerów.

Innowacyjny charakter ich działalności wymaga często elastycznej przestrzeni, różnorodnego sprzętu i możliwości. Dla takich grup nieopłacalny jest na początku wynajem pełnego biura, gdyż może szybko stracić na użyteczności. Ponadto w celach promocji swojej działalności, przeprowadzanych testów czy eksperymentów biznesowych, są potencjalnymi inicjatorami oraz uczestnikami wydarzeń w przestrzeni coworkingowej.

MAPA INTERESARIUSZY



Rys.7.: Podział interesariuszy wg poziomu zaangażowania powstały podczas warsztatów 31.05.2023r.



„Kto ma finansować coworking i na jakich zasadach?”

„W Koninie zostają wyłącznie ci, którzy wzięli kredyty i nie mogą się wynieść”



4 PRZYKŁADOWE ŚCIEŻKI DOŚWIADCZENIA WYBRANYCH PRZEDSTAWICIELI GRUP DOCELOWYCH

Wykrycie momentów, w których coworking jest ważny dla interesariuszy ze względu na prowadzoną działalność oraz opracowanie odpowiadających im usług.

Przy wprowadzaniu coworkingu w Koninie konieczne jest zadbanie o jakość całego doświadczenia wyznaczonych grup odbiorczych. Zrozumienie, za sprawą jakich potrzeb oraz w jakich momentach dany interesariusz korzysta z coworkingu zapewnia dopasowanie oferty oraz wyposażenia pod konkretne grupy odbiorcze, zwiększając szansę na skuteczność rozwiązania oraz jego długoterminową wartość. Długoterminowość rozwiązania ma znaczenie w kontekście wieloletniej transformacji energetycznej oraz głównej idei biura coworkingowego, czyli angażowania społeczności oraz umożliwienia przebranżowienia się mieszkańców na inne gałęzie biznesu.

Doświadczenie wybranych grup docelowych definiuje się na podstawie ścieżki klienta, wyznaczonej przez zbiór punktów styku. Poprzez punkty styku rozumie się wszystkie momenty, w których użytkownik bezpośrednio lub pośrednio ma styczność z daną usługą bądź produktem. Są to momenty kontaktu z biurem coworkingiem, na które bezpośrednio lub pośrednio ma ono wpływ.

PUNKTY STYKU

Momenty zetknięcia klienta z produktem lub usługą w coworkingu. Zbiór punktów styku tworzy podróż użytkownika końcowego, odpowiedzialną za jego doświadczenia oraz wrażenia na temat danego produktu lub usługi.

Aby skutecznie wpływać na pozytywne wrażenie lokalnej społeczności, należy szczególnie zidentyfikować jej punkty styku z coworkingiem. W efekcie ogranicza się konieczność każdorazowego poprawiania całej ścieżki użytkownika końcowego do modyfikacji kluczowych momentów kontaktu.

Przykładowe ścieżki doświadczenia

ŚCIEŻKA DOŚWIADCZENIA UŻYTKOWNIKA

Zapewnia zrozumienie potrzeb i obaw potencjalnych klientów, które motywują lub oddalają ich od realizacji celu. Ma za zadanie pozwolić firmie znaleźć się w umyśle konsumenta, w celu lepszej personalizacji i optymalizacji doświadczeń klienta (Dudkiewicz, 18 Aug 2022).



Identyfikacja kluczowych punktów styku odbyła się podczas majowych warsztatów. Dla wskazanych interesariuszy uczestnicy wyznaczyli hipotetyczny scenariusz aktywności występujących w ich działalności. Każda z zaproponowanych aktywności została przeanalizowana pod kątem potencjalnych potrzeb i wymagań niezbędnych do jej przeprowadzenia. Wymagania te umożliwiły znalezienie uzasadnionych punktów styku z biurem coworkingowym, będących konkretnym produktem lub usługą. Podsumowując, kluczowe pojęcia dla tego procesu prezentują się następująco:

SCENOPIS

Nazwanie kluczowych kroków z perspektywy interesariusza

Scenariusz aktywności interesariusza. Działania codzienne, typowe dla jego działalności oraz te występujące sporadycznie, składające się na całość jego oferty oraz sposobu realizowania modelu biznesowego. Punkt wyjścia do określenia potrzeb.

WYMAGANIA

Definicja głównych potrzeb interesariusza na każdym zaproponowanym kroku

Rozkład każdej sceny na czynniki pierwsze. Analiza pod kątem wymagań: sprzętowych, przestrzennych czy też zasobów ludzkich, niezbędnych do realizacji celu, stanowiącego temat danej sceny.

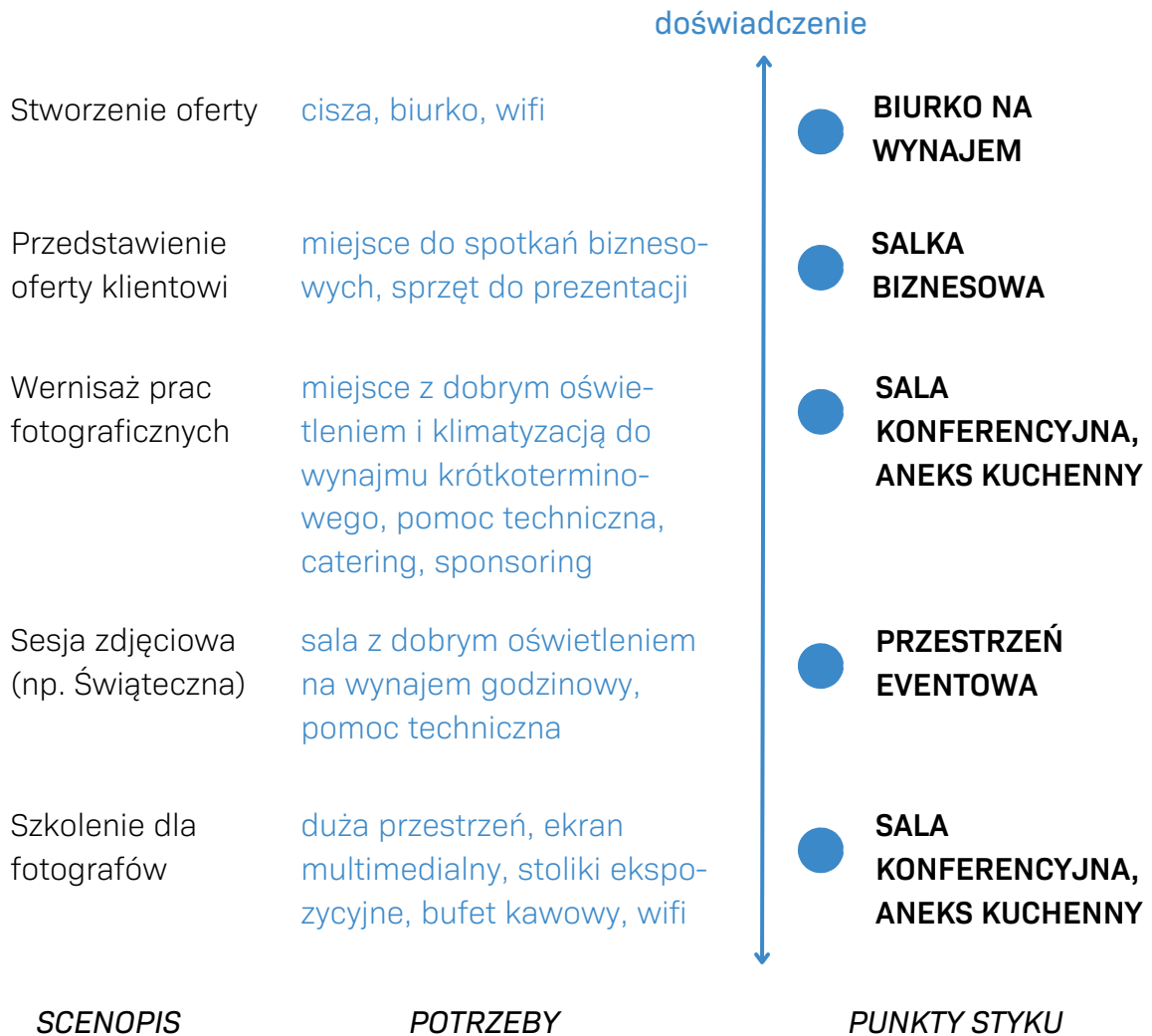
PUNKTY STYKU

Identyfikacja lub projektowanie punktów styku zgodnie z potrzebami

Moment kontaktu następujący pomiędzy biurem coworkingowym a interesariuszem, adresujący wymagania i umożliwiający realizację danego działania oraz jego celu. Przedstawia konkretny produkt lub usługę biura coworkingowego.

Wszystkie elementy zostały wskazane przez uczestników po szczegółowym zbadaniu wybranych grup docelowych. Uczestnicy przyjrzeni się im pod kątem emocji, obaw, frustracji czy motywacji odnośnie prowadzenia danej działalności. Wnioski z tego procesu zostały zebrane w postaci map empatii dla młodych przedsiębiorców, startupów oraz instytucji otoczenia biznesu (IOB). Stanowiło to niezbędną bazę do wyznaczania scenariuszy, umiejętnego analizowania potrzeb interesariusza w kontekście danych scen oraz proponowania odpowiadających im produktów i usług, stanowiących całość doświadczenia odbiorcy. W efekcie końcowym powstała kompletna ścieżka klienta. Na rys. 7 przedstawiono ścieżkę klienta dla startupu fotograficznego, opracowaną przez jedną z grup warsztatowych.

ŚCIEŻKA DOŚWIADCZENIA COWORKERA



Rys.8.: Przykładowa ścieżka klienta dla fotografa opracowana przez jedną z grup podczas warsztatów oraz wnioski na temat dalszego postępowania w oparciu o zaproponowane punkty styku

Otrzymane punkty styku, tj. między innymi biurka na wynajem, sale biznesowe czy konferencyjne oraz aneks kuchenny, powinny być zaprojektowane w sposób zaspokajający wymienione potrzeby w trosce o całość pozytywnego doświadczenia klienta na temat przestrzeni coworkingowej. Na nich też należy się skupiać przy monitorowaniu i manipulowaniu zachowaniem wybranych grup docelowych. Ciekawym spostrzeżeniem jest, że uczestnicy warsztatów żadnej z grup nie wskazali jako punkt styku witryny internetowej, mediów społecznościowych bądź też innej formy marketingu. W prezentowanej ścieżce klienta domyślnie przyjęto przez uczestników, że jest już on aktualnym klientem biura coworkingowego.

KLUCZOWE PUNKTY STYKU



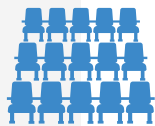
BIURKA

Podstawowy element oferty. 88% coworkingów umożliwia wynajem biurka dedykowanego. Co piąty ankietowany planuje korzystać z coworkingu do pracy koncepcyjnej. Należy zadbać o komfort najmu, m.in. poprzez zagwarantowanie odpowiedniego poziomu ciszy, czystości oraz jakości sprzętu i łącza internetowego.



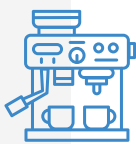
SALE BIZNESOWE

Aż 98% polskich coworkingów oferuje sale do spotkań. Badanie przeprowadzone przez SAK również obrazuje wysokie zapotrzebowanie na tego typu usługę. W pytaniu "Do czego potrzebna jest Ci przestrzeń coworkingowa?" najwięcej głosów było na organizację spotkań z klientami oraz współpracownikami. Należy zadbać o odpowiednią dostępność sal, profesjonalny wygląd i wyposażenie.



SALE KONFERENCYJNE

Obecne w około 30% coworkingów w Polsce. Przy zadbanie o odpowiednią wielkość przestrzeni i jakość jej wyposażenia stanowią kluczową wartość dla interesariuszy o każdym poziomie zaangażowania. Rozszerzają ofertę o możliwość organizacji konferencji, eventów oraz szkoleń, czym jest zainteresowana około połowa ankietowanych.



ANEKS KUCHENNY

Istotny pod kątem piramidy NeCAF i znaczenia networkingu. Biuro coworkingowe powinno zapewnić miejsce do porozmawiania z innymi najemcami, bez zakłócania pracy innych. Ponadto kuchnia przydaje się pod kątem organizacji wydarzeń i można ją połączyć ze strefą relaksu, która również zdobyła zainteresowanie wśród ankietowanych.

Rys.9.: Odniesienie wybranych punktów styku interesariusza z biurem coworkingowym do wyników badań przeprowadzonych przez Stowarzyszenie Aglomeracji Konińskiej oraz badań przeprowadzonych przez biuro O4 na temat coworkingów w Polsce

Wymienione momenty kontaktu wypracowane na podstawie warsztatów Design Thinking pokrywają się z wnioskami z badań przeprowadzonych przez Stowarzyszenie Aglomeracji Konińskiej, co zapewnia pełny i wartościowy wstęp do opracowania oferty coworkingu dopasowanego dla lokalnej społeczności.



*„Miasto nie
ma nic do
zaofero-
wania”*

*„W Koninie
nic się nie
dzieje.”*



5 MODELE BIZNESOWE

Zaproponowanie wartości dla wybranych grup docelowych. Opracowanie modeli biznesowych przyszłego coworkingu na podstawie Business Model Canvas.

Z uwagi na długoterminowy cel biura coworkingowego w Koninie, szczególnie istotne jest rozpatrzenie go pod kątem biznesowym. Konieczne jest zaproponowanie biura możliwie szybkiego do zrealizowania, rentownego oraz atrakcyjnego dla klienta. Najważniejszym aspektem dla Konina, jest atrakcyjność pomysłu dla mieszkańców. Muszą dostrzegać w nim szansę na pomoc w sytuacji zmiany struktury zatrudnienia spowodowanej transformacją energetyczną i alternatywę do wyprowadzenia się do większego miasta.

Stosowne dane jakościowe, służące zaprojektowaniu satysfakcjonującej odbiorców usługi, zapewniły uprzednie tematy warsztatów, tj.: identyfikacja interesariuszy, mapowanie, analiza empatii i ścieżki klienta oraz badania przeprowadzone przez SAK. Zostały one wykorzystane podczas warsztatów do opracowania propozycji wartości według myślenia Alexandra Osterwaldera. Stanowi ona kluczowe kryterium wyboru proponowanej usługi zamiast uciekania się do konkurencji.

PROPOZYCJA WARTOŚCI

Decyduje o wyborze proponowanego produktu bądź usługi przez klienta. Odpowiada na pytanie: "dlaczego klient kupi coś od naszej firmy zamiast skorzystać z oferty konkurencji?".

Propozycja wartości Osterwaldera kładzie nacisk na projektowanie nowego produktu czy też usługi w bezpośrednim odniesieniu do zadań realizowanych przez dany segment klientów. Atrakcyjna oferta powinna łagodzić bolączki, jakie napotykają klienci przy realizowaniu określonego zobowiązania oraz maksymalizować korzyści, na jakie liczą i które stanowią dodatkową motywację do ich realizacji.

PROPOZYCJA WARTOŚCI



BOLĄCZKI

Stanowiące przeszkody w realizacji zadań

nisko rozwinięta przedsiębiorczość, brak konkurencji, migracja lub brak kwalifikacji, brak specjalistów, kiepska komunikacja, wysokie koszty, brak sprzętu i wyposażenia



Oferta powinna je łagodzić i niwelować



ŁAGODZENIE

kalendariusz wydarzeń, baza ekspertów, krótki okres najmu, szkolenia dla kadry



KORZYŚCI

Stanowiące motywację i cel do realizacji zadań

elastyczność i efektywność, duży rynek, możliwość pracy zdalnej, otwartość wiedzy i doświadczenia, dostęp do ekspertów, socjalizacja, rozwój, dobra lokalizacja



Oferta powinna je maksymalizować



USZCZĘLIWIANIE

spotkania networkingowe, oferowanie przestrzeni na wynajem, możliwość przetestowania coworkingu



ZADANIA

Stanowiące cel działania, pracy i wydatków klienta

pozyskanie klientów, pozyskiwanie środków, marketing, organizacja szkoleń, warsztatów, spotkań biznesowych, ustawkowanie się, zadbanie o rodziców



Oferta powinna je umożliwiać i upraszczać



OFERTA USŁUGI

doradztwo, warsztaty inspiracyjno-projektowe, baza ekspertów, vouchery na szkolenia, przestrzeń 24/7, pakiety godzinowe, coworking nastawiony na społeczność

PROPOZYCJA WARTOŚCI

Stanowiąca główny powód wyboru usługi biura coworkingowego w Koninie zamiast innych rozwiązań

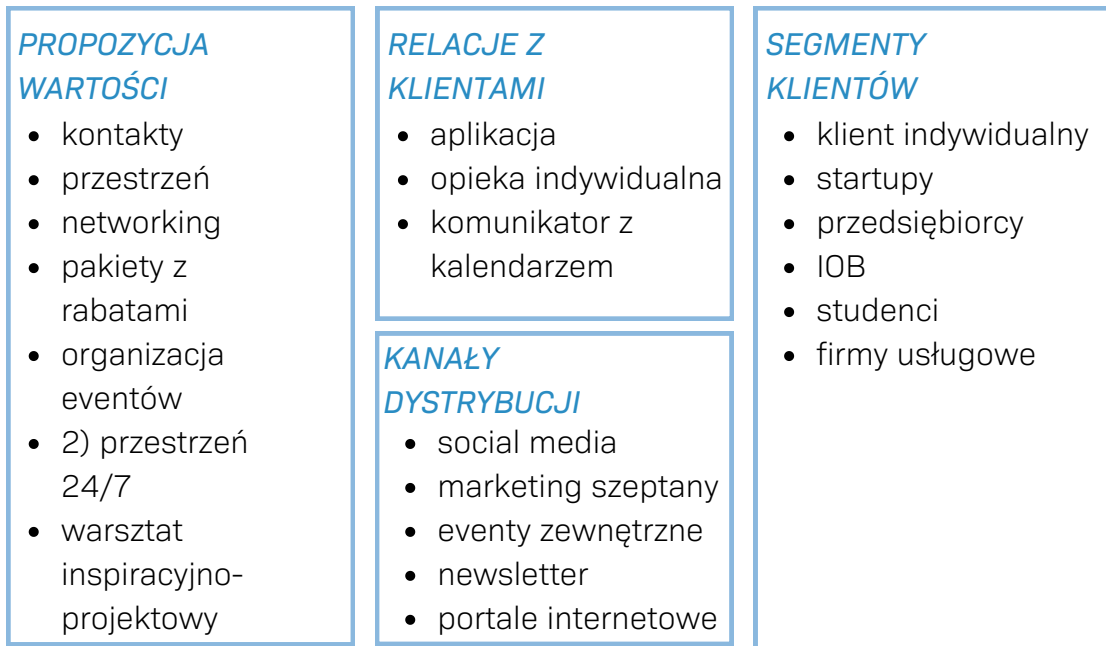
Rys.10.: Propozycja wartości dla wybranego segmentu klientów wypracowana podczas warsztatów przez mieszkańców Konina. Szablon inspirowany Value Proposition Canvas A. Osterwaldera, opracowany przez PSNC Future Labs

Modele biznesowe

Uczestnicy warsztatów zwrócili uwagę na kwestie przedstawione w piramidzie NeCAF. Oczekiwane korzyści związane są z networkingiem czy elastycznością, a trudności dostrzegane w dostępie do sprzętu oraz wysokimi kosztami.

Wypracowana propozycja wartości została wykorzystana ponownie w projektowaniu modelu biznesowego według Business Model Canvas. Prostota i uniwersalność metody pozwala na czytelną wizualizację sposobu realizowania usługi oraz wstępną ocenę jej skuteczności według jednego z trzech kryteriów: wartości (atrakcyjności) dla klienta, opłacalności, wykonalności.

MODEL BIZNESOWY - ATRAKCYJNOŚĆ



Rys.11.: Atrakcyjność

PROPOZYCJA WARTOŚCI

Zaproponowana przez warsztatowiczów wartość opiera się głównie na budowaniu sieci kontaktów partnerskich i biznesowych oraz pozostałych trzech aspektach piramidy NeCAF. Pozyskanie kontaktów, możliwość udziału w warsztatach czy evencie stanowi dla członków coworkingu szansę na nowe, przydatne dla ich działalności relacje. Pakiety z rabatami czynią biuro bardziej przystępne kosztowo, przestrzeń dostępna całodobowo zapewnia wartość w postaci elastyczności. Dostęp do przestrzeni wiąże się z dostępem do całego jej wyposażenia, co również łagodzi bólączkę mieszkańców.

• Modele biznesowe

SEGMENTY KLIENTÓW

Biuro kierowane jest do przekroju społeczeństwa. Dzięki elastyczności oraz propozycji wartości stawiającej na networking idealnie nadaje się do łączenia różnych grup społecznych i form biznesu - od klientów indywidualnych czy studentów, przez startupy do przedsiębiorców czy firm usługowych.

RELACJE Z KLIENTAMI

Uczestnicy proponują utrzymywanie kontaktu zarówno w sposób zdalny, jak i stacjonarny. Ze względu na różnorodną grupę odbiorczą, proponują indywidualne podejście do każdego coworkera, dopasowane do jego potrzeb. Zwracają uwagę na konieczność komunikowania także terminów wydarzeń i dostępności sal czy pomieszczeń, stąd zalecają korzystanie z komunikatora posiadającego funkcję kalendarza.

KANAŁY DYSTRYBUCJI

Propozycje dystrybucji usługi należą do jednych z popularniejszych w dzisiejszych czasach, cieszących się dużymi zasięgami. Eventy zewnętrzne przy okazji promocji samego biura idealnie łączą się z jego rolą integracji lokalnej społeczności. Marketing szeptany jest korzystny zwłaszcza pod kątem starszego pokolenia, gdyż chętniej mogą przyjść gdzieś "z polecenia".

MODEL BIZNESOWY - WYKONALNOŚĆ



Rys.12 Wykonalność

KLUCZOWE DZIAŁANIA

Zaproponowane działania oscylują wokół zainteresowania coworkingiem jak największej ilości osób, w tym osób młodych. Uwzględnia zarówno fizyczną, jak i internetową promocję biura, co może pozytywnie wpłynąć na ilość coworkerów w przyszłości oraz dać realne szanse na interesujący networking. Eventy umożliwiają dotarcie do całego przekroju społeczeństwa. Organizowanie spotkań i szkoleń zostało wskazane jako kluczowe, gdyż jest jednym z głównych elementów propozycji wartości oraz zostało wskazane jako jeden z najbardziej pożądanых elementów oferty.

KLUCZOWE ZASOBY

Wymienione przez uczestników zostały główne kategorie, wśród których należy szukać kluczowych zasobów, takie jak finansowe, osobowe, partnerzy czy nieruchomości. Uwzględniono różne role zaangażowanych osób. Potrzebni będą wcześniej już wspomniani eksperci, aby móc świadczyć usługi doradcze i szkolenia, zaproponowane jako wartość biura coworkingowego. Ponadto także ludzie zajmujący się marketingiem, do skutecznego przeprowadzenia kampanii wskazanej w kluczowych działaniach.

KLUCZOWI PARTNERZY

Przedstawiono natomiast segmenty partnerów, wśród których należy szukać w późniejszym etapie konkretnych podmiotów zainteresowanych biurem coworkingowym. Wspólne ratowanie i rozwijanie Wielkopolski Wschodniej mogłoby bez wątpienia pełnić czynnik integrujący oraz motywujący do angażowania się w przestrzeń coworkingową. Firmy szkoleniowe czy doradcze, wsparcie IT oraz obsługa prawno-księgową pomogą nie tylko w zarządzaniu samym biurem, ale także mogą stanowić bazę ekspertów, niezbędnych do wspomnianej przez warsztatowiczów wcześniej oferty szkoleniowej.

MODEL BIZNESOWY - OPŁACALNOŚĆ

ŹRÓDŁA KOSZTÓW	<ul style="list-style-type: none"> • obsługa IT, serwis informacyjny • marketing, organizacja wydarzeń • wynagrodzenia, utrzymanie przestrzeni • środki trwałe, wyposażenie, sprzęt • kawa ogólnodostępna
ŹRÓDŁA PRZYCHODÓW	<ul style="list-style-type: none"> • wynajem przestrzeni, biurek, eventy biletowane • organizacja szkoleń i doradztwo • granty, dotacje, projekty, sponsoring

Rys.13 Opłacalność

ŹRÓDŁA KOSZTÓW

Patrząc pod kątem piramidy potrzeb mieszkańców, istotna jest jakość wyposażenia, dlatego właśnie tutaj dopatrzone się podczas projektowania modelu najwyższych kosztów. Co za tym idzie, największe obciążenie finansowe związane jest ze stworzeniem biura i początkiem jego funkcjonowania, z tego względu zalecane jest sfinansowanie wyposażenia oraz sprzętu z pieniędzy pozyskanych właśnie ze sponsoringu, projektów, grantów czy dotacji. Pozostałe koszty mogą być pokrywane działalnością bieżącą, ze względu na rozłożenie w czasie.

ŹRÓDŁA PRZYCHODÓW

Wynajem przestrzeni oraz biur jest naturalnym oraz niezwykle skalowalnym źródłem przychodu, dzięki uwzględnieniu różnych pakietów w oparciu o elastyczność oraz przystępne koszty. 30% ankietowanych zadeklarowało gotowość do płacenia około 500 zł miesięcznie, podobny odsetek był za odpłatnością godzinową. Niezwykle istotne dla mieszkańców regionu szkolenia i doradztwo, zostały również wskazane jako kluczowe źródło przychodu, co jest możliwe dzięki gruntownemu przemyśleniu kwestii ich finansowania. Mieszkańcy pokładają też dużą wiarę w dotacjach, projektach oraz grantach. Takie finansowanie pomogłoby przetrwać początkowy okres funkcjonowania cechujący się z reguły niższą rentownością.



„Brak perspektyw dla młodych ludzi w Koninie”

„Start-upy boją się, że nie utrzymają się na rynku lokalnym”



6 PROTOTYPOWANIE POTENCJALNYCH LOKALIZACJI

Zaproponowanie sposobu wykorzystania potencjalnych przestrzeni oraz realizowanych przez nie funkcjonalności i udogodnień

Miasto Konin podało do rozważenia pod kątem biura coworkingowego pięć obiektów: Hotel Konin, Dom Studenta ANS, Dawną Szkołę Hutniczą, Dawny Sąd i Prokuraturę oraz Dom Zemełki. Zaproponowane budynki różnią się od siebie lokalizacją, metrażem, stanem technicznym, jakością wnętrza oraz infrastrukturą wspomagającą, taką jak parkingi, przystanki, restauracje. Z każdym z nich związana jest w większym bądź mniejszym stopniu konieczność remontu i rewitalizacji.

Uczestnicy w grupach przypisanych do poszczególnych lokalizacji, po szczegółowym zapoznaniu się z ich uwarunkowaniem, zaprototypowali całościowe rozwiązania. Przy konstruowaniu modeli najważniejszym celem było wypracowanie pożądaných przez mieszkańców funkcjonalności. Wnioski wypracowane podczas wcześniejszych warsztatów, takie jak elementy oferty, oczekiwania odnośnie przestrzeni oraz modele biznesowe zostały połączone w całość i zwizualizowane w postaci fizycznego obrazu działającego biura. Powstały w ten sposób kompletne propozycje rozwiązań, nadające się do dalszych, szczegółowych rozważań architektonicznych i kosztowych.

Warsztat nastawiony był na otwartość pomysłów i innowacji oraz wzajemną informację zwrotną. Każdy z prototypów został szczegółowo zaprezentowany i omówiony przez daną grupę, dzięki czemu proponowane funkcjonalności zostały poddane ocenie częściowej przez resztę uczestników. Proces ewaluacji pozwolił na korektę rozwiązań o opinię osób z wielu różnych środowisk, podkreślił ich mocne strony i wyodrębnił te elementy, które spotkały się z uznaniem większości osób i mogą spodobać się szerszej społeczności. Dodatkowo można było zauważyć, jakie funkcjonalności powtarzają się w propozycjach uczestników, a jakie są specyficzne i przypisane do danej lokalizacji.

Prototypowanie potencjalnych lokalizacji

HOTEL KONIN



OPIS LOKALIZACJI

- 10-piętrowy, budynek z lat 70-tych XX w.
- Jeden z najwyższych, najbardziej charakterystycznych budynków w mieście
- Dostęp do parkingu dla 25 samochodów
- Do dyspozycji pod biuro coworkingowe dwa ostatnie piętra, dach oraz parter
- Budynek do rewitalizacji i remontu

KONCEPCJA PROTOTYPU

Green Hotel - pójście w stronę zieleni i ekologicznych, nowoczesnych materiałów. Duże zmiany wizualne w połączeniu ze zmianą nazwy jako symboliczne zakończenie przemysłowego okresu Konina - hotel jest swego rodzaju pomnikiem, jako jeden z najwyższych i najbardziej charakterystycznych budynków.

PRZESTRZENIE I FUNKCJONALNOŚCI

ZIELONY DACH - EKOLOGIA I INNOWACYJNOŚĆ

Zagospodarowanie dachu jako pełne zieleni i roślin miejsce do wypoczynku oraz pracy. Instalacja OZE jako szyby oraz balustrady, Urban Farm. Możliwość zamówienia jedzenia z restauracji na parterze. Wizytówka biura - taras widoczny z daleka, atrakcyjny wizualnie, idealny do reklamowania, przedstawiania w mediach.

STREFA NA 10 PIĘTRZE - INTEGRACJA I WARUNKI DO PRACY

Kuchnia, jadalni i strefa wypoczynku (pufy, siedziska, konsole, hamaki oraz gry integracyjne). Szerokopasmowy Internet. Strefa pracy i współpracy dzięki obecności różnych pomieszczeń i sal: szkoleniowo-warsztatowych do 20 osób, studio podcast, studio smart. Łazienki z prysznicem - możliwość odświeżenia się, gdy dojeżdża się do pracy na rowerze, wraca z podróży lub korzysta przed lub po pracy z siłowni.

STREFA CICHA NA 9 PIĘTRZE

Komfort pracy oraz integracji dzięki rozdzielaniu przestrzeni. Miejsce na siedziby firm i stowarzyszeń, m.in. Aglomeracji czy Izby.

SALE KONFERENCYJNE

Zlokalizowane na parterze, duża ilość gości obecnych na konferencjach nie musi wjeżdżać na górę, co jest dużym plusem ze względu na obecność jedynie dwóch wind.

PORTIERNIA/RECEPCJA - CENTRUM INFORMACJI

RESTAURACJA Z OPCJĄ VEGE

SIŁOWNIA - WORK-LIFE BALANCE

PARKING

Parking dla rowerów jako alternatywa dla ograniczonego parkingu samochodowego, może rowery miejskie. Podjazd dla niepełnosprawnych. Wykupienie kilku miejsc tylko dla coworkerów (planowo 10 miejsc). Stacje ładowania.

SCENA PLENEROWA 360 STOPNI

Organizowanie wydarzeń na świeżym powietrzu.



OCENA UCZESTNIKÓW

Najbardziej spodobał się Zielony Taras oraz scena 360 stopni. koncepcja hotelu została uznana za spójną oraz przyciągającą uwagę. Doceniono również silną korelację pomysłu z tematem Transformacji Energetycznej. Biuro miało być dedykowane MŚP, lokalnym przedsiębiorcom, informatykom. Wskazano silną konieczność modernizacji całego budynku. Ponadto szczególnie trzeba zadbać o windy. Lokalizacja coworkingu na dziesiątym piętrze i połączenie obsługi restauracji z Zielonym Tarasem wymaga sprawnych oraz szybkich wind.

Prototypowanie potencjalnych lokalizacji

DOM STUDENTA ANS



OPIS LOKALIZACJI

- Rozpoznawalna lokalizacja, w śródownej części Nowego Konina
- Dużo parkingów wokół
- Mniej niż 2 km od dworca kolejowego
- Różnorodna zabudowa miejska wokół
- Obok planuje się kładkę pieszo-rowerową, która zbliży miejsce do Starego Konina, ma prowadzić do źródła geotermalnego

KONCEPCJA PROTOTYPU

Studenci jako klienci - elastyczne połączenie pracy z zajęciami. Możliwość wykorzystania przestrzeni na zajęcia realizowane w ANS oraz współpracy z uczelnianą biblioteką - dzielenie się zasobami, przestrzenią, technologią.

PRZESTRZENIE I FUNKCJONALNOŚCI

DREWNIANY PAWILON

Miejsce na występy oraz warsztaty (w tym przyrodnicze). Miejsce do pracy z laptopami. Kontener na przechowywanie oraz toalety

ZEWNĘTRZNA STREFA CHILL-OUT

Wyposażenie terenu w młodzieżowe leżaki czy hamaki. Dodatkowo możliwość organizowania zajęć plenerowych, na przykład jogi. Ogród społeczności - możliwość zasadzenia warzyw i owoców do wspólnego użytku, poczucie tworzenia więzi oraz okazja do networkingu. Dostęp do zieleni oraz świeżego powietrza - relaks dla coworkerów.

PARKING

Duży, bezpłatny parking samochodowy oraz rowerowy.

WEWNĘTRZNA STREFA CHILLU - RELAKS I INTEGRACJA

Fotele, siedziska oraz pufy, budka akustyczna.

KLASYCZNY COWORKING

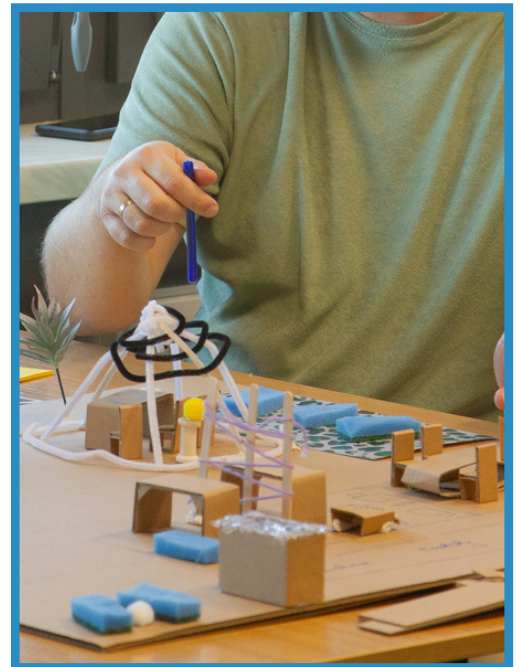
Sala głośna - wyposażona w biurka oraz dużo elementów zieleni. Dostęp do wspólnych udogodnień - drukarki, skanera czy kawy. Sala cicha - miejsce na biurka indywidualne (dedykowane). Wynajem salek na małe spotkania, np. z klientami - obecna budowa akademika umożliwia łatwe wydzielenie salek. Kuchnia - miejsce na integrację, komfort dla coworkerów, możliwość przygotowania posiłku.

KORYTARZ MULTIMEDIALNY

Wyposażony w ledy, synchronizujący się z ruchami człowieka. Obrazy na ścianach oraz suficie - nowoczesne, innowacyjne doświadczenie. Możliwość testowania i wprowadzania różnego rodzaju funkcjonalności i oddziaływania tego typu technologii na człowieka. Atrakcja dla lokalnej społeczności oraz odwiedzających coworking - produkt wizytówka.

SALA KONFERENCYJNA

W kształcie litery "L" - możliwość rozdzielenia jej kotarami bądź szklanymi szybami. Pomieszczenie dobrze klimatyzowane. Możliwość rozbudowy sali na zewnątrz.



OCENA UCZESTNIKÓW

Najbardziej spodobało się bogate zagospodarowanie przestrzeni wewnętrznej oraz zewnętrznej. Proponowane funkcjonalności dobrze się uzupełniają, dając kompleksowy charakter biura - zarówno warunki do pracy, relaksu, jak i zadbanie o innowacyjne technologie. Leżaki i warunki do pracy na dworze okazały się być silnym atutem, podobnie jak duży parking. Minusem natomiast wielkość powierzchni i pomieszczeń, nie ma miejsca na dużą konferencję czy dużą ilość biur. Jeżeli studenci się nie zaangażują, to istnieje ryzyko, że biuro nie będzie zbyt uczęszczane.

Prototypowanie potencjalnych lokalizacji

DAWNA SZKOŁA HUTNICZA



OPIS LOKALIZACJI

- Stary Konin, obszar rewitalizowany
- Obszar z rzadką zabudową, w której dominują skromne domy
- Pobliskie obiekty to szkoła podstawowa i klasztor
- Do Placu Wolności jest 850 m, do dworca kolejowego 3 km
- Brak wspierającej infrastruktury i podmiotów wokół - pod tym względem lokalizacja jest najmniej korzystna

KONCEPCJA PROTOTYPU

Propozycja zburzenia i wybudowania nowego budynku - eleganckiego, nowoczesnego, przeznaczonego dla ludzi wracających do Konina po rozwinięciu kariery w innym mieście. Nazwy sal nawiązujące do przemysłu w Koninie, np.: "Salka Dolores", pokazujące kontekst transformacji i rozdzielające te dwa etapy Konina.

PRZESTRZENIE I FUNKCJONALNOŚCI

OPEN SPACE - INTEGRACJA I WSPÓŁPRACA

Obecność aneksu kuchennego zaraz przy wejściu jako wizytówki, organizowanie cyklicznych śniadań dla coworkerów. Tablica z krótkim opisem czym zajmują się coworkerzy - przełamanie barier, zadbanie o wzajemną współpracę oraz networking. Szafki zamykane na klucz - możliwość bezpiecznego zostawienia swoich rzeczy, komfort osób nieprzyzwyczajonych do pracy w open space w systemie hot desk. Elegancki wystrój, nowoczesny design - wielkomiejski klimat w małym mieście. 24/7 - nocne wejścia zautomatyzowane, np. wejściem na kod czy kartę, obecność kamery dla bezpieczeństwa

SALA KONFERENCYJNA

Możliwość organizowania wydarzeń kulturalnych, warsztatów, wieczorów tematycznych - łączenie społeczności.

SALKI NA SPOTKANIA BIZNESOWE

Zlokalizowane na parterze przy recepcji - brak konieczności chodzenia obcych osób przez open space, niezakłócanie pracy innym.

SILENT OPEN SPACE

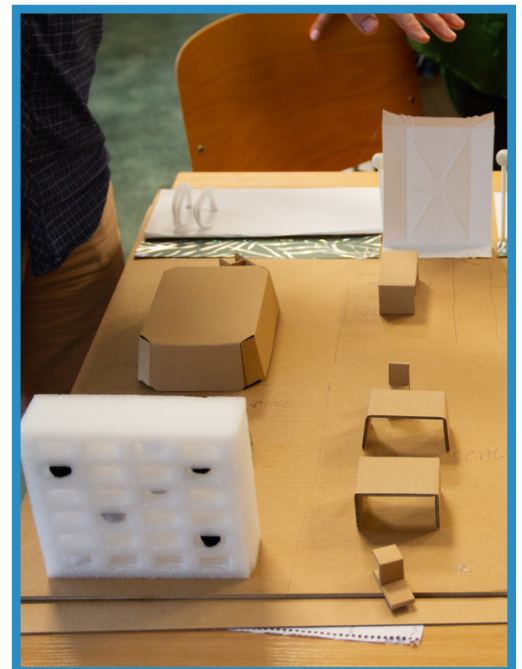
Zlokalizowany na piętrze - fizyczne rozdzielenie przestrzeni głośnej od cichej. Skierowany do stałych członków coworkingu: fix deski i pokoje wynajmowane przez firmy. Studio do podcastów, budki telefoniczne, sale do wiedokonferencji - do zdalnych szkoleń i spotkań. Z założenia duża część coworkerów pracowałaby zdalnie dla wielkomiejskich firm.

STREFA CHILLU W OGRODZIE - INTEGRACJA SPOŁECZNOŚCI, EKOLOGIA

Ogródki w skrzyniach, fotowoltaika na dachu. Scena plenerowa oraz ławki, leżaki - organizowanie wydarzeń zewnętrznych, koncertów.

PARKING

Również rowerowy czy dla osób niepełnosprawnych.



OCENA UCZESTNIKÓW

Najbardziej spodobało się silne rozgraniczenie przestrzeni na stałych oraz tymczasowych bywalców równoważne z rozdzielaniem przestrzeni głośnej i cichej. Szafki na klucz czy tablica coworkerów również została uznana za atrakcyjny pomysł. Jednak konieczność zburzenia budynku i zbudowania całego od zera nie jest uznana za zbyt realną na ten moment. W koncepcji zabrakło też zagospodarowania dużego terenu na zewnątrz.

Prototypowanie potencjalnych lokalizacji

DAWNY SĄD I PROKURATURA



OPIS LOKALIZACJI

- Stary Konin (tuż przy Urzędzie Miasta i Placu Wolności)
- Możliwość wygospodarowania pojedynczych miejsc na parkingu obok
- Lokalizacja blisko Warty i małego amfiteatru
- Na drugim brzegu wiele lokali gastronomicznych i siedziby organizacji pozarządowych
- 2 km do dworca kolejowego po niezbyt przyjemnej trasie

KONCEPCJA PROTOTYPU

Duży budynek, do zagospodarowania aż cztery kondygnacje, dzięki czemu może pełnić różne role i adresować szeroki zakres potrzeb poszczególnych grup społecznych.

PRZESTRZENIE I FUNKCJONALNOŚCI

PRACOWNIE I PRZESTRZENIE DO PRAC MANUALNYCH

Zadbanie o mieszkańców wykonujących zawody inne niż strictly intelektualne - możliwość organizowania warsztatów dla młodych techników, rozwijanie kompetencji manualnych oraz kreatywności wśród społeczeństwa. Studio nagraniowe i dźwiękoszczelne z green screenem.

MIEJSCE NA PARKING ORAZ GARAŻ DLA ROWERÓW

PARTER I STREFA RELAKSU - INTEGRACJA I RELAKS

Strefa gier planszowych, pufy i poduchy. Szafa z świeżymi produktami od lokalnych dostawców. Dedykowane szafki dające wygodę i prywatność. Obecność portiera, możliwość rezerwacji usług, zaczerpnięcia informacji oraz otwarcia 24/7. Zjeżdżalnia łącząca górę z dołem - zabawna atrakcja, element rozrywkowy dla coworkerów czy osób zwiedzających biuro.

PRZESTRZEŃ DLA DZIECI - ŁĄCZENIA PRACY I ŻYCIA PRYWATNEGO

Duża elastyczność dla młodych rodziców i przedsiębiorców, integracja społeczności. Obecność opiekuna oraz organizowanie zajęć dla dzieci, np. plastycznych, muzycznych, językowych. Oddzielona, hałas nie przeszkadzałby podczas pracy.

SALA KONFERENCYJNA

Idealna na koncerty, prelekcje, warsztaty czy szkolenia, dzięki obecności pełnego wyposażenia oraz sceny wyjeżdżającej z podłogi. Możliwość pomieszczenia 80-100 osób

OPEN SPACE

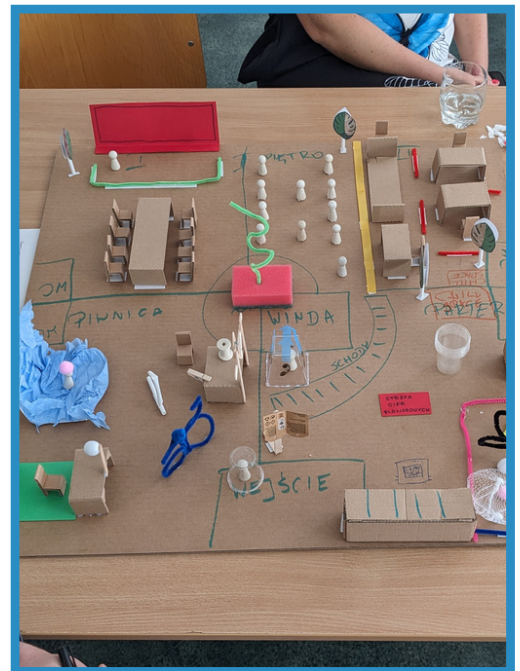
Hot deski - przestrzeń otwarta, głośna, do pracy. Kilka pomieszczeń do wynajęcia oraz miejsce do relaksu (chill space).

GABINETY KOSMETYCZNE

Zadbanie o inne gałęzie biznesu - budynek niezwykle kompleksowy, zwiększenie szans na faktyczny ruch i zainteresowanie.

TARAS WIDOKOWY - RELAKS, ATRAKCJA

Zlokalizowany na dachu, dużo zieleni, widoki, skrzynie z ziołami.

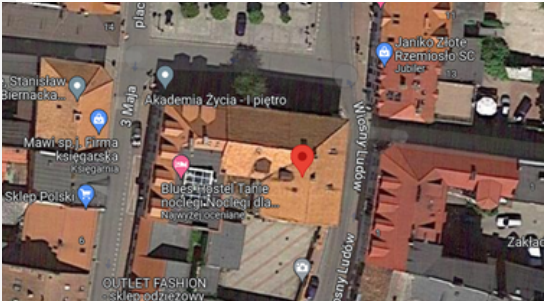


OCENA UCZESTNIKÓW

Najbardziej spodobała się sama lokalizacja oraz ilość dostępnej przestrzeni - możliwość pomieszczenia dużej ilości osób, biznesów i usług z różnych sektorów. Obecność kąpielicy dla dzieci, zjeżdżalni czy skrzyń ze świeżymi produktami nadaje całemu miejscu bardzo integracyjny, networkingowy charakter. Strefa dla dzieci spotkała się też z dyskusją, że mogą one jednak przeszkadzać w pracy. Dyskusyjne są też wysokie koszty inwestycji, rzędu 20 milionów.

Prototypowanie potencjalnych lokalizacji

DOM ZEMEŁKI



OPIS LOKALIZACJI

- Najstarszy budynek (w pełni zrewitalizowany)
- Usytuowany w sercu Starego Konina
- Lokalizacja blisko Warty, przy placu Wolności, na którym również widać potencjał na animację wydarzeń Konina
- Powstaje tam Inkubator Aktywności Kulturalnej
- Będzie znajdował się tam Punkt Informacji Turystycznej

KONCEPCJA PROTOTYPU

Przestrzeń nastawiona na artystów, muzyków i kulturę, promująca także turystykę i miasto Konin.

PRZESTRZENIE I FUNKCJONALNOŚCI

PUNKT INFORMACYJNY

Zwiększenie rozpoznawalności miasta i jego atrakcji, promowanie okolicy.

MIĘSCIE NA PARKING ORAZ GARAŻ DLA ROWERÓW

Zlokalizowany w piwnicy, bezpieczne przechowanie roweru.

SALA PRÓB I STUDIO MALARSKIE

Przestrzeń otwarta 24/7 dzięki kamerom zewnętrznym oraz automatyzacji wejść (karta/kod) - nowoczesne, elastyczne i otwarte podejście. Obrazy, plakaty i dekoracje - ładny wystrój, komfort pracy, relaks, pozytywna atmosfera miejsca. Połączenie każdego piętra windą. Pełne wyposażenie malarskie oraz scena z możliwością organizacji koncertów, także plenerowych. Możliwe rozwinięcie przestrzeni w FabLab czy przeniesienie części zajęć z copu (np. planszówkowy Konin). Możliwość zdalnego biznesu artystycznego.

PRZESTRZEŃ WYSTAWOWA - PROMOWANIE KULTURY

Wspieranie młodych artystów, dodanie ciekawych wydarzeń w życie społeczności. Sala multimedialna, możliwość digitalizacji np. NFT.

KUCHNIA

Rola integracyjna, możliwość przygotowania posiłku. Niestety ograniczony dostęp - jedna kuchnia na cały budynek.



OCENA UCZESTNIKÓW

Koncepcja została uznana za niezwykle spójną, oferującą kompleksowe wsparcie dla swojej grupy docelowej. Najbardziej spodobała się integracja kultury oraz turystyki oraz zapewnienie przestrzeni do rozwoju dla młodego pokolenia. Niestety przestrzeń łączy się też z ograniczeniami - parkingowymi oraz dość małą przestrzenią. Możliwy jest jedynie wjazd samochodu na teren w celach wyładowania np. sprzętu na koncert. Potencjalna lokalizacja rozproszonego coworkingu, niwelującego wady przestrzeni - brak sal na spotkania biznesowe czy konferencje.



„Brak pomysłów jak przeprowadzić transformację Konina.

„Cele Miasta są nastawione na osiągnięcie szybkich efektów, a nie strategicznych i długoletnich”



7 REKOMENDACJE

Propozycja możliwości coworkingowych w Koninie w oparciu o warsztaty DT, rozmowy z zaangażowanymi mieszkańcami i potencjalną współpracę z Future Labs.

Zebrane wnioski pokazują, że Konin posiada niezbędny klimat dla stworzenia coworkingu i wykazuje chęć współpracy, której celem byłoby podniesienie oferty dla przedsiębiorców w tym regionie oraz innych podmiotów zaangażowanych w rozwój gospodarczy aglomeracji konińskiej.

Jednocześnie jasnym jest, że zarówno propozycje modeli biznesowych, czy same prototypy rozwiązania należałoby dopracować. Warsztaty pokazują kierunki działań i robocze rozwiązania, zatem wymagają niezbędnego dostosowania do faktycznych możliwości. Stąd w niniejszym rozdziale chcielibyśmy zarekomendować niektóre rozwiązania uzupełniając je o propozycje czy ulepszenia, które umożliwiłyby rozwinięcie tego projektu do faktycznego wdrożenia w najbliższej przyszłości.

REKOMENDACJA HOTELU KONIN I DOMU ZEMEŁKI W COWORKINGU ROZPROSZONYM

Wydaje się zasadnym pożenienie Starego i Nowego Konina ideą coworkingu. Skoro dla uczestników warsztatów jednym z najważniejszych wartości płynących z posiadania coworkingu jest networking, to warto pomyśleć o coworkingu rozproszonym w Koninie. Wówczas Hotel Konin vel "Green Hotel" pełniłby rolę biznesowo-konferencyjną z bazą noclegową a Dom Zemełki rolę animacyjno - kulturową z noclegami. Dom Zemełki stanowiłby nie tylko bazę dla artystów i inkubował ich pomysły, ale również mógłby stanowić finał eventów biznesowych rozpoczętych w Hotelu Konin. Część gości z poza Konina mogłaby skorzystać z noclegów oferowanych przez Dom Zemełki po eventach wieczornych. Część mogłaby wrócić do bazy w "Green Hotelu" i następnego dnia wrócić pociągiem czy samochodem do siebie.

REKOMENDACJA HOTELU KONIN



**GREEN
HOTEL
KONIN**

Pójście w stronę ekologii i zrównoważonego rozwoju
Innowacyjne podejście najbardziej rozpoznawalnego obiektu w mieście

Ekologiczny punkt na mapie miasta



PIĘTRO IX - STREFA PRACY CICHEJ

Komfortowe warunki dzięki fizycznemu rozdzielaniu od głośniejszej przestrzeni. Duża ilość biurek, a także studio podcastów i wideokonferencji



PODCAST



Panele słoneczne

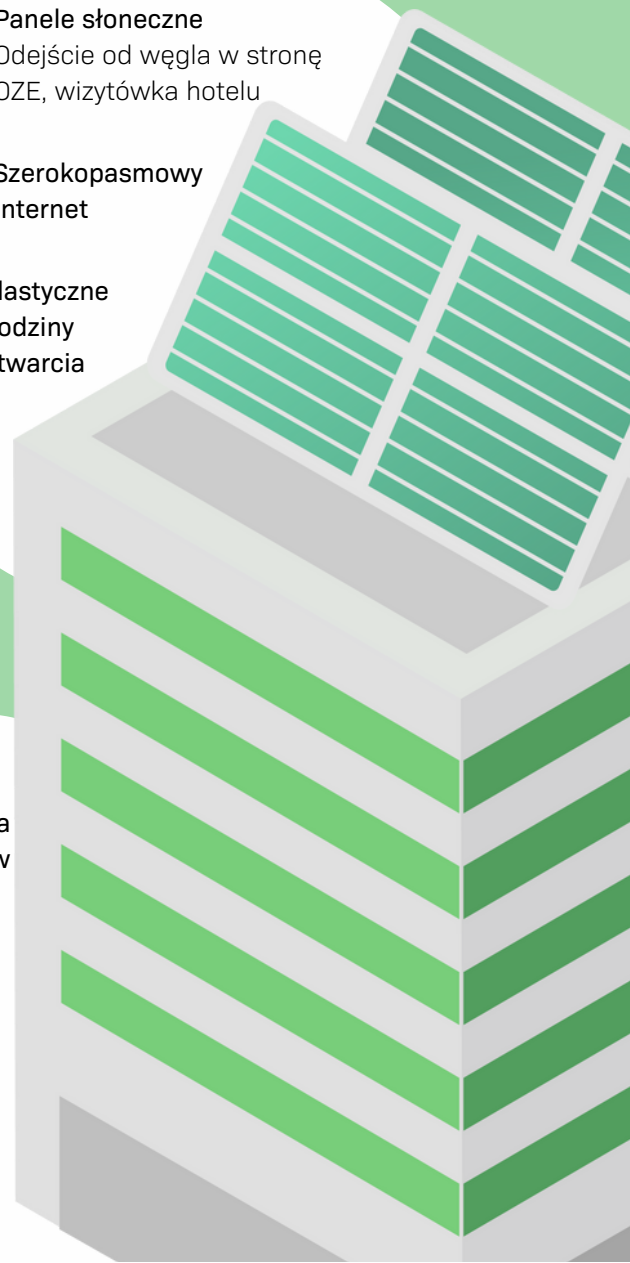
Odejście od węgla w stronę OZE, wizytówka hotelu



Szerokopasmowy Internet



Elastyczne godziny otwarcia



PIĘTRO X - STREFA NETWORKINGOWA, "GŁOŚNA" & CHILLOUT

Przestrzeń przeznaczona na integrację, wyposażona w sprzęty do rekreacji oraz miejsca do relaksu



(MIŁO MIEĆ DODATKOWO)

PIĘTRO I - COCKTAIL BAR/LUNCH & GYM



Stacje ładowania dla samochodów elektrycznych



Parkingi rowerowe i rowery miejskie



Wydzielone miejsca dla coworkerów



REKOMENDACJA COWORKINGU ROZPROSZONEGO



**HOTEL KONIN -
ROLA BIZNESOWO-
KONFERENCYJNA
Z BAZĄ NOCLEGOWĄ**



**DOM ZEMEŁKI - BAZA DLA
ARTYSTÓW I INKUBATOR
POMYSŁÓW, FINAŁ
EVENTÓW BIZNESOWYCH
ROZPOCZĘTYCH W
HOTELU KONIN**



PRZESTRZEŃ WYSTAWOWA

Wspieranie młodych artystów,
dodanie ciekawych wydarzeń
w życie społeczności czy gości
coworkingu



SALA PRÓB I STUDIO MALARSKIE

Pełne wyposażenie malarskie oraz
scena z możliwością organizacji
koncertów, także plenerowych.
Dodatkowa atrakcja i wzmocnienie
oferty biura coworkingowego



PIĘTRO IX - STREFA PRACY CICHEJ

Komfortowe warunki dzięki
fizycznemu rozdzielaniu od
głośniejszej przestrzeni. Duża ilość
biurek, a także studio
podcastów i wideokonferencji



Noclegi



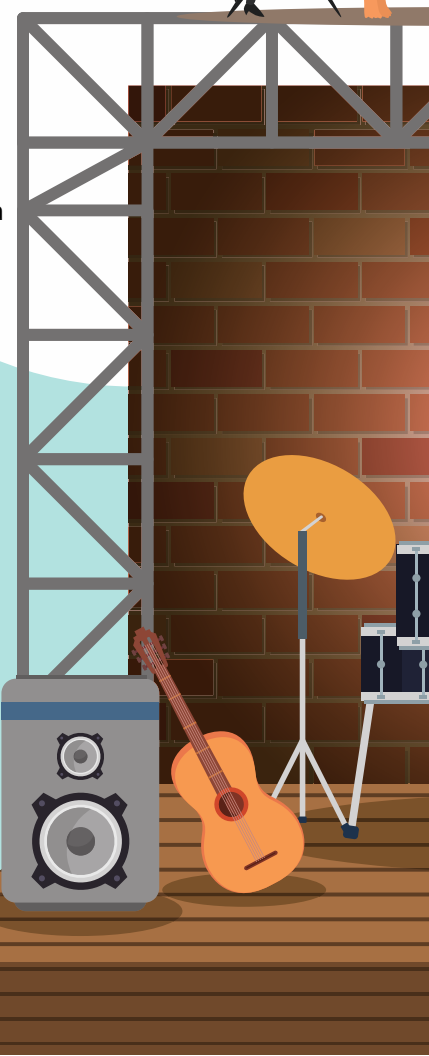
Kuchnia



Zautomatyzowane
wejścia



Elastyczne
godziny otwarcia



PODZIĘKOWANIA



W warsztatach uczestniczyli:

Adamów Paweł

Benowska Aleksandra

Dziewiątka Dominika

Eltman Jakub

Górniak Sylwia

Jankowska Magdalena

Jaśniewicz Marek

Jeschke Anna

Jeżyk Mirosław

Kiełbowicz Andżelika

Kietnar Barbara

Kopczyński Tomasz

Kukulska Joanna

Łyduch Klaudia

Maciejewski Tomasz

Masternak Barbara

Mirski Tadeusz

Olejniki Robert

Adam Olszewski

Osztynowicz Renata

Pietrzak Jakub

Piotrowski Mariusz

Rabiega Anna

Rejniak Maciej

Rozzak Piotr

Smorawska Andżelika

Sołoduha Paweł

Wanot Barbara

Wasielewska Emilia

Serdecznie dziękujemy wszystkim uczestnikom warsztatów, bez których wypracowane prototypy rozwiązań po prostu by nie powstały.