

Jarosław ZAWADZKI¹

REWITALIZACJA WIELKIEJ PŁYTY JAKO ELEMENT POPRAWY WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH W DUŻYCH AGLOMERACJACH MIEJSKICH

1. Problematyka mieszkaniowa w XX wieku

Podsumowując ubiegłe stulecie, obserwując tendencje rozwojowe w budownictwie, a także szereg przemian ekonomicznych, można w sposób jasny i klarowny stwierdzić, iż budownictwo mieszkaniowe w sposób nieodzowny połączone jest trwale z panującymi warunkami gospodarczymi i politycznymi. Zmiany społeczne, jakie zostały zapoczątkowane na przełomie XX wieku, a szczególnie rozwój przemysłu, jednoznacznie wpłynęły na zwiększenie liczby mieszkańców w dużych aglomeracjach jak i kombinatach przemysłowych, a co za tym idzie doprowadziły do wielu problemów socjologicznych. Napływ coraz to większej ilości ludności wiejskiej do miast w trakcie jak i pod koniec XIX wieku, spowodował zatem wiele przykrych konsekwencji. Zwiększenie populacji miejskiej przyczyniało się do chorób, a także rozwoju patologii społecznej. Potwierdzają to dane statystyczne. Rewolucja angielska zapoczątkowana w XIX wieku kierowana była tylko i wyłącznie rozwojem sektora przemysłowego, nie zapewniała więc przybyłym pracownikom podstawowych warunków higieny. Wzrost gęstości zaludnienia na obszarze jednego m² znacznie przyczyniał się do pogorszenia wyżej wspomnianego czynnika. Zakończenie europejskich rewolucji oraz wojen również w znacznym stopniu wpłynęło na pogorszenie warunków mieszkaniowych w dużych miastach. Większość z nich uległa częściowej bądź też całkowitej destrukcji. Ogromna ilość kamienic, domów czy też mieszkań nie nadawała się do zamieszkania. W wielu przypadkach ponad połowa mieszkańców aglomeracji pozbawiona była tzw.: „dachu nad głową”. Przykładem jest także Polska, gdzie wraz z odbudową potencjału gospodarczego, pojawiła się potrzeba stworzenia szybkiego systemu budownictwa

¹ Politechnika Poznańska, Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska, studiobryly@gmail.com

uprzemysłowionego, który umożliwiłby szybką produkcję elementów gotowych oraz montażu na miejscu budowy. Rodzaj takiego budownictwa dawał szansę na spełnienie wymagań mieszkańców oraz na szybką odbudowę zrujnowanego państwa. W związku z powyższym na przełomie lat 50 i 60 XX wieku zaczęto w Polsce budować obiekty wielorodzinne, wykonane z tzw.: „wielkiej płyty”. Zastosowano, więc system budownictwa uprzemysłowionego, który praktykowany był w naszym kraju przez prawie 30 lat. Na przestrzeni ćwierć wieku powstało tysiące budynków, w których mieszka około 12 milionów ludzi.

2. Obecna polityka mieszkaniowa w ujęciu rewitalizacji

W obecnych czasach polityka deweloperska w sposób znaczny nastawiona jest tylko i wyłącznie na ekonomię. Instytucje zajmujące się sprzedażą, bądź też projektowaniem jednostek mieszkalnych z rynku wtórnego lub pierwotnego, nie uwzględniają podstawowych potrzeb egzystencji człowieka. Decydującym aspektem w praktyce budownictwa wielorodzinnego to umieszczenie największej liczby osób bądź usług na najmniejszej jednostce powierzchni. Jak dzisiaj rozumie się pojęcie rewitalizacji. Na pewno nie należą do tego aspektu zadania termomodernizacji stosowanej w sposób powszechny. Obecnie polityka spółdzielni mieszkaniowych nie do końca w sposób dojrzały rozumie definicję tego pojęcia. Według organów administracyjnych rewitalizacja jest zastępowana tylko i wyłącznie modernizacją bądź też delikatnymi zmianami wizualnymi. Brak skonkretyzowanej ustawy rewitalizacyjnej oraz tzw. „złotego środka”, przyczynia się do degradacji przestrzeni [5]: „...W mieszkalnictwie- tak ważnym, choć tak różnym od reszty polityki społecznej- trzeba znajdować złoty środek między modelem administracyjno-dotacyjnym, a modelem akumulacyjno- interwencyjnym, stosownie do zmieniającego się kontekstu społeczno – ekonomiczno - politycznego...”. Rewitalizacja obiektów wielkopłytowych powinna polegać na dostosowywaniu układu funkcjonalnego do obecnych nowych potrzeb wraz z zachowaniem konstrukcji jak i technologii budowlanej z poprzedniej epoki. Wiele z nich niestety dostaje tylko nową "skórę" zewnętrzną. Polski system odświeżania wielkiej płyty nie wpływa pozytywnie na wizerunek danej przestrzeni. Procesy dostosowywania obiektów do nowych potrzeb powinny uwzględniać zarówno budynki jak i otaczający teren. Spoglądając na duże osiedla mieszkaniowe można dostrzec jedynie jaskrawy koloryt, a także odnowione place przed budynkami. Nowe spojrzenie na zagospodarowanie terenu powinno wpłynąć jednoznacznie na nowoczesny wizerunek tej zdegradowanej przestrzeni.

Jeżeli mowa o układzie funkcjonalnym mieszkań, wymaga on zdecydowanie przebudowy. Dawniejsze trendy społeczne preferowały rodziny o dużej populacji. Obecnie mamy do czynienia ze zmniejszonymi modelami rodzin, w których dominują osoby starsze. Większość młodych rodzin mieszka z dala od centrów miast. Program rewitalizacyjny tych obiektów mógłby w jasny sposób wpłynąć na stworzenie nowej jakości miejskiej oraz przyciągnąć młodych mieszkańców. Aglomeracje mogłyby ponownie odzyskać funkcje mieszkaniowe. Zmiana myślenia o danej przestrzeni z brudnych i zimnych przestrzeni, na reprezentacyjne układy, mogłaby przyczynić się do stworzenia otoczenia integrującego mieszkańców. Wszystkie aspekty powinny być uzupełnione o wartości estetyczne. Zewnątrz budynku może być oryginalnie zaprojektowane pojedynczo dla każdej jednostki, bądź też multiplikowane, dałoby możliwość zaprojektowania dowolnej innowacyjności.

2. Spuścizna budownictwa uprzemysłowionego w obecnym kontekście

Wielu krajowych specjalistów w dziedzinie budownictwa wielorodzinnego krytycznie odnosi się do relikwów poprzedniej epoki. Zamierzenie i idea tego typu budownictwa uprzemysłowionego była jak najbardziej trafna, lecz powstały efekt jak i jakość jego wykonania do dzisiaj pozostawia wiele do życzenia, pozostawiając jedynie estetyczne odrzucenia jak i techniczne problemy. Nawiązując do wyżej wspomnianego wstępu, początek powojennej odbudowy Polski, postawił przed organami sprawującymi władzę sporą poprzeczkę. Deficyt mieszkań, wrastająca liczba ludności stały się czynnikiem coraz to droższych mieszkań, a także powstających i samoczynnie wydłużających się kolejek mieszkaniowych.

Tabela 1

Rozwój sytuacji mieszkaniowej w Polsce

Rok		1970	1978	1988	1995	2002	2004
Deficyt mieszkań ^{*)} [tys.]	Ogółem	1295	1622	1253	1445	1704	>1767
	Miasto	899	1049	824	949	1088	>1108
	Wieś	396	573	429	496	616	>659
Liczba gospodarstw na 100 mieszkań	Ogółem	115,9	117,3	111,7	113,1	114,6	115,1
	Miasto	119,5	118,1	111,7	112,8	113,8	113,9
	Wieś	111,3	115,8	111,7	113,7	116,4	117,4
Liczba osób na izbę	Ogółem	1,37	1,16	1,02	0,96	0,88	0,82
	Miasto	1,32	1,10	0,97	0,90	0,84	0,79
	Wieś	1,44	1,25	1,11	1,07	0,95	0,87
Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę [m ²]	Ogółem	12,9	14,7	17,1	18,4	21,0	22,9
	Miasto	12,8	14,6	16,8	18,5	20,5	22,2
	Wieś	12,9	14,9	17,9	18,2	21,9	24,1
Średnia liczba izb w mieszkaniu	Ogółem	2,87	3,15	3,39	3,61	3,70	3,68
	Miasto	2,77	3,07	3,29	3,50	3,51	3,49
	Wieś	3,00	3,28	3,59	3,84	4,09	4,07

^{*)} Deficyt mieszkań określono jako różnicę między liczbą gospodarstw domowych, a liczbą mieszkań stale zamieszkałych

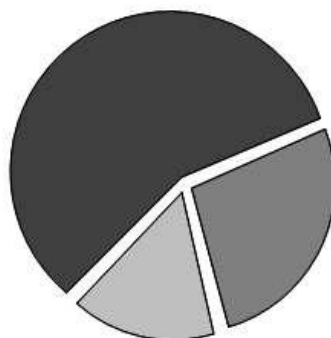
Źródło: Witakowski P.: O naprawie sytuacji mieszkaniowej. Przegląd 2006, 1/2007, str. 10.

Władza postanowiła rozwiązać ten problem poprzez budowę coraz to większej liczby mieszkań. Nie liczyła się jednak jakość lecz ilość. Czas w tym wypadku odgrywał decydującą rolę, niestety działał na niekorzyść aparatu władzy. Jeżeli można obecnie dostrzec zaniedbania podczas wykonywania jak i eksploatacji tych obiektów, należy zadać sobie szereg pytań. Podstawowe pytanie winno dotyczyć spełnienia problemów socjologicznych mieszkańców. Czy budynek postrzegany, jako szybkie tanie budownictwo, które planowane było na około 50 lat, może spełniać wymagania mieszkańców? Obiekt wielkopłytowy dzięki swojej charakterystyce montażu pozwalał na stworzenie prostokątnych, funkcjonalnych układów lokalowych, wykorzystujących podstawowe prawa ergonomii i egzystencji ludzkiej. Analizując tę ideę nasuwa się kolejne pytanie: Czy panujący w poprzedniej epoce trend procesów budowlanych był w wysokim stopniu satysfakcjonujący bądź zadowalający dla mieszkańców. Biorąc pod uwagę aspekty funkcjonalne mieszkań, ich różnorodność oraz parametry, układy mieszkań były zdecydowanie przemyślane. Kompleksy mieszkaniowe dostosowane do potrzeb mieszkańców charakteryzowały się także anonimowością [2].:

„...anonimowość wynikała przede wszystkim z powtarzalności jednakowości budynków- prostych, pudełkowych bloków wielorodzinnych...”.

Układy mieszkań nie spełniały jednak oczekiwań rodzin wielodzietnych, stąd stereotyp tzw.: „ciasnych pomieszczeń”, które to pomieścić mogły maksymalnie 7 osobową rodzinę (dane podane dla mieszkania typu M5). Obecnie istnieją metody rozbudowywania mieszkań, które wykorzystują duże przestrzenie części wspólnych. Sposób ten może stać się koncepcją rewitalizującą te obiekty pod względem funkcjonalności, lecz obecny trend coraz to mniejszych rodzin, nie sprzyja wdrożeniu tej metody w życiu codziennym. Mówiąc o funkcjonalności nie sposób odejść od technologii. Jest to kolejna zaleta budownictwa uprzemysłowionego, lecz czy w drugiej połowie XX wieku polskie metody nawiązywały swoimi rozwiązaniami do innych przykładów zagranicznych? Była to powszechnie znana technologia. Stąd na przestrzeni ostatnich lat pojawiła się idea powszechnej rewitalizacji obiektów tego typu, która może stać się wytycznymi dla bliźniaczych jednostek w różnych państwach. Na podstawie autorskiego badania (patrz wykres 1) przeprowadzonego dnia 20.02.2015 roku, ponad połowa mieszkańców oczekuje poprawy estetyki przestrzeni, $\frac{1}{4}$ optuje za zwiększeniem funkcjonalności poprzez stworzenie nowych miejsc parkingowych jak i powiększeniem mieszkań.

54% Poprawa warunków estetycznych



22% Nie mam zdania

24% Zwiększenie funkcjonalności

Rys. 1. Badanie autorskie przeprowadzone na mieszkańcach Osiedla Piastowskiego w Poznaniu, odpowiadające na pytanie rozumienia pojęcia rewitalizacji. Źródło: Opracowanie własne

Według znawców tematyki budownictwa uprzemysłowionego jak i mieszkańców obecna rewitalizacja powinna dotyczyć trzech podstawowych aspektów:

- funkcjonalno-konstrukcyjnych
- estetycznych
- technologicznych

Zaproponowana rewitalizacja miałaby na celu nie tylko uwzględnienie potrzeb dzisiejszych mieszkańców, ale i podniesieniu jakości przestrzeni otaczającej obiekt. Podstawowym problemem dzisiejszych miast jest kwestia miejsc parkingowych. Pierwotnie obiekty wielkopłytowe posiadały w swoim założeniu garaże podziemne, lecz podczas budowy pierwszych jednostek mieszkalnych, ze względów ekonomicznych, a także braku czasu odstąpiono od takowego rozwiązania. Dzięki obecnej technologii istnieje możliwość przekonstruowania obiektów, przez co należy rozumieć dobrojenie najniższych partii budynku, a także zmianę funkcji poziomu -1 na parkingową. Taki zabieg umożliwiłby odciążenie otaczającej przestrzeni, a także zaaranżowanie jej na cele rekreacyjne, służące mieszkańcom. Wyżej opisane rozwiązanie to dość ryzykowna idea, lecz prosta w swojej naturze, umożliwiająca poprawę warunków funkcjonalnych. Kolejnym aspektem znacznie poprawiającym ideę budownictwa wielorodzinnego jest powiększenie mieszkań. Obecnie można zaobserwować tendencję wyludniania się miast. Społeczeństwo nie jest przekonane do egzystencji w „wielkiej płycie”. Rozwiązaniem byłoby stworzenie nowej marki mieszkań, przeprojektowanie jednostek w sposób umożliwiający mieszkanie dowolnej rodziny, a także zapewnienie podstawowych usług w okolicy. Dzięki systemowi

wielkiej płyty stosowanej w drugiej połowie XX wieku oraz jej konstrukcji, istnieje możliwość wyburzenia części ścian wewnętrznych, a zatem możliwość powiększenia mieszkań. Dopasowanie do tego rozwiązania różnego typu układów wspornikowych, przeszklenie balkonów sprawi, iż szare mieszkania z poprzedniej epoki nabiorą przejrzystości. Uporządkowanie okalającej przestrzeni wpłynie w sposób pozytywny na odbiór osiedli. Poprawa warunków estetycznych poprzez zastosowanie nowoczesnych fasad, umożliwi stworzenie nie tylko nowej wizytówki miast, lecz w znaczny sposób przyczyni się do zatrzymania procesu wyludniania się polskich miast. Rozwiązania, które są dość sprzeczne z obecnym układem obiektów wielkopłytowych, mogą zakończyć burzliwą dyskusję rewitalizacji tych budynków i z pewnością zostaną w sposób pozytywny odebrane przez mieszkańców. Zamiast malowania kolejnych obiektów na różne pastelowe kolory, istnieje szansa zapewnienia społeczeństwu kompleksowych ośrodków, dzięki którym poprawione zostaną nie tylko warunki bytu, lecz stworzona zostanie nowa marka tak potrzebna na przestrzeni ostatnich lat. Rozwiązanie problemów socjologicznych, a także oryginalność są składowymi, które powinny zostać docenione na każdym szczeblu. Ciemne obiekty, kojarzone z szarością życia, po procesie kompleksowej rewitalizacji mają szansę nabrać nowego ducha, który będzie przejawiał swoją innowacyjność wraz z poszanowaniem przeszłości jak i przestrzeni.

4. Przykłady przemyślanego procesu rewitalizacyjnego w Niemczech

Niemiecką myśl rewitalizacyjną na przełomie ostatnich lat cechuje dojrzałość jak i konsekwencja wprowadzania ciekawych rozwiązań, począwszy od wielkich działań wprowadzania nowego ducha w wielkie obiekty przemysłowe, aż po rewitalizację małych obiektów sakralnych. Doświadczenia naszych zachodnich sąsiadów nabrały wielkiego uznania na całym świecie. Obiekty, o których mowa powyżej, stały się charyzmatycznymi wizytówkami miast, rokrocznie odwiedzanymi przez setki tysięcy turystów. Jednym ze znanych przykładów dobrej rewitalizacji budynku wybudowanego w technologii wielkopłytowej jest jednostka mieszkalna zlokalizowana przy ulicy Oleanderweg w Halle-Neustradt [10]. Nad całością prac czuwał Stefan Forster. Budynek wykonany został przez Patrica Paulica, ucznia i współpracownika Waltera Groupiusa. Pierwotnie nie przykuwał uwagi, przedstawiony był, jako szara jednostka mieszkalna, o wyglądzie charakterystycznym dla wielkopłytowych blokowisk drugiej połowy XX wieku. Cechami nadrzędnymi

tego obiektu były niska funkcjonalność jak i wartość estetyczna. Budynek nie odróżniał się od polskich budowli lat 70 ubiegłego stulecia, dlatego dostosowanie obiektu o parametrach globalnych było nie lada wyzwaniem. Działania architekta musiały być w wysokim stopniu satysfakcjonujące dla mieszkańców jak i krytyków architektury. Początkowy proces projektowy był wyłącznie podyktowany zasadami funkcjonalności, estetyki oraz problemami podstawowej egzystencji człowieka. Stefan Forster początkowo dokonał analiz strukturalnych jak i studium przestrzeni mających na celu dać wytyczne do przeprojektowania obiektu z zachowaniem tożsamości miejsca [13].:

”...w pięciopiętrowym bloku architekt wyburzył część ostatniej kondygnacji, zostawiając górne mieszkanie tylko w co drugiej klatce, a w przestrzeniach uzyskanych po wyburzeniu planując tarasy z ogrodami. Od strony podwórka do bloku dobudował duże balkony - nie tylko umilił w ten sposób życie lokatorów, ale też zdynamizował nudną, posępną sylwetkę bloku. Murki, obudowujące nowe wejścia do klatek i posadzona w nich zieleń podziałały tak samo. Ostatnim zabiegiem na elewacjach było otynkowanie ich na żywy kolor...”.

Działania Forstera spotkały się z ogólną aprobatą mieszkańców. Zmieniona przestrzeń wpłynęła znacznie na jej postrzeganie, a także przyczyniła się do rozwiązania wielu problemów socjologicznych takich jak np.: patologia społeczeństwa...”.

Przykłady naszych zachodnich sąsiadów mogą stać się wytycznymi do opracowywania programu rewitalizacji naszych własnych obiektów. Zdobyte doświadczenia jak i wiedza mogą zostać wykorzystane jak i ubogacone w sposób dający możliwość stworzenia ogólnopolskiego programu odnowy obiektów wielkopłytowych.

5. Podsumowanie

W dzisiejszych czasach problemy budownictwa wielkopłytowego, przed jakimi stoją spółdzielnie mieszkalne, a także projektanci czy też architekci wcale nie należą na najłatwiejszych. W poprzedniej epoce konflikt etyczny inżynierów czy też architektów nie był w żaden sposób widoczny. Społeczeństwo dotknięte wyżem demograficznym jak i skutkami wojen domagało się mieszkań, dlatego koniecznym było w jak najszybszy sposób zapewnienie im dachu nad głową. Niestety względy estetyczne schodziły na drugi plan. Jakoś zastanej przestrzeni, jaką okalały budynki

wielkopłytowe, również pozostawiała wiele do życzenia. Po zmianach ustrojowych oraz transformacjach gospodarczych budownictwo uprzemysłowione ujawniło swoje prawdziwe oblicze. Budynki, których żywotność datuje się średnio na 25-35 lat, zaczęły ujawniać wady technologii jak i materiału. Na przestrzeni wielu ostatnich lat, wielu inżynierów budownictwa zadaje sobie pytanie, jak długo wytrzymać mogą jeszcze obiekty tego typu [9]. Dr inż. Janusz Kowalski z Politechniki Poznańskiej twierdzi, iż obiekty pochodzące z poprzedniej epoki, mimo swoich wad, mogą wytrzymać jeszcze około 60 lat. Dlatego jeżeli budownictwo wielkopłytowe w Polsce jest w trakcie swojego półwiecza, konieczne jest opracowanie innowacyjnego programu rewitalizacji budynków, dającego zarówno nowego ducha jak i szanującego przestrzeń [8]: „...podstawowym warunkiem zachowania i ochrony konserwatorskiej architektury modernistycznej jest rewaloryzacja. Rewaloryzacja rozumiana przede wszystkim, jako zmiana sposobu jej wartościowania i postrzegania...”.

Wyżej wspomniane przedsięwzięcie w swojej istocie powinno uwzględniać przede wszystkim potrzeby mieszkańców. Zaproponowany nowy program rewitalizacji opierać powinien się na 3 aspektach: socjologicznym, konstrukcyjnym, a także estetycznym. Należy przez to rozumieć aranżację poziomu -1 na parkingi, powiększenie mieszkań, uzupełnionych o nowoczesną elewację będącą znakiem charakterystycznym, bądź też podlegającą multiplikacji. Zastosowane rozwiązania mogą być nie tylko innowacyjne w skali światowej, lecz mogą sprostać oczekiwaniom mieszkańcom oraz wpłynąć na nowe postrzeganie tych jednostek mieszkalnych tak bardzo zdegradowanych na przestrzeni ostatnich lat. Przeprojektowane w taki sposób jednostki mieszkalne, mogą przyczynić się do zmniejszenia trendu wyludniania miast, a także przywrócić pierwotną mieszkaniową funkcję miast. Przeprowadzone badania wykazują duże zainteresowanie projektem, który może zmienić swoje postrzeganie i przyczynić się do powstania nowej wizytówki miast.

BIBLIOGRAFIA

1. Alexander Ch.: Język Wzorców, GWP, Gdańsk 2008
2. De Botton A.: Architektura Szczęścia, Czuły Barbarzyńca Press, Warszawa 2010
3. Frąckiewicz L.: Przeszłość i Przyszłość Polskiej Polityki Mieszkaniowej, IPISS, Warszawa 2005, str. 13
4. Kalitko K.: Architektura Między Materialnością i Wirtualnością, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 2005

5. Marchewczyk K.: Z rewitalizacją w Polsce jesteśmy na starcie. Arch, 6/2014, str. 50-53
6. Omilanowska M.: Dylematy Rewaloryzacji Architektury Modernistycznej, Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej nr 15, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2008, str. 235
7. Ostańska A., Taczanowska T.: Dokładność realizacji, a potrzeba modernizacji budynków wielkopłytowych, Medium, Warszawa 2012
8. Witakowski P.: O naprawie sytuacji mieszkaniowej. Przegląd 2006, 1/2007, str. 10
9. Wybieralski M.: Wielka płyta wytrzyma jeszcze wiele lat. Gazeta.pl, 28.02.2009
10. www.stefan-forster-architekten.de
11. Ace.: Wielka płyta i co dalej? www.bryla.pl, 08.06.2011

REWITALIZACJA WIELKIEJ PŁYTY JAKO ELEMENT POPRAWY WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH W DUŻYCH AGLOMERACJACH MIEJSKICH

Streszczenie

Celem naukowym projektu jest zaproponowanie rozwiązań zmierzających do poprawy jakości życia w przestrzeniach wielorodzinnych, zaprojektowanych w drugiej połowie XX wieku. Obiekty, o których mowa powyżej zostały wykonane z tzw. wielkiej płyty, w systemie budownictwa uprzemysłowionego, dlatego wybór wyżej wspomnianych dzieł architektonicznych pozwoli na prześledzenie tendencji projektowych okresu powojennego w Polsce. Proces dochodzenia naukowego pozwoli uzyskać odpowiedzi na podstawowe pytania: Czy panujące trendy budowlane w tamtejszych czasach były w wysokim stopniu satysfakcjonujące i wystarczalne dla wymagań oraz egzystencji potencjalnego lokatora? Czy XX wieczna myśl technologii budownictwa wielorodzinnego kierowała się globalnymi systemami funkcjonalnymi? Czy rozwiązania budowlane sprzyjały rozwiązywaniu problemów społecznych w nawiązaniu i uwzględnieniu aspektów socjologicznych? Zmiany, jakie zostaną zaproponowane, po przeprowadzeniu szeregu badań znacznie wpłyną na postrzeganie tych jednostek mieszkalnych, tak bardzo zaniedbanych na przestrzeni ostatnich lat. Wnioski z analizy badawczej przysłużą się nie tylko rozwiązaniu problemu socjologicznego, lecz będą miały znaczny wpływ na politykę przestrzenną miast.

REJUVENATION OF SLAB-CONSTRUCTION BUILDINGS AS A FACTOR TO IMPROVE LIVING CONDITIONS IN BIG URBAN AGLOMERATIONS

Summary

The scientific goal of the project is to propose solutions for improving the quality of life in the areas of multi-family, designed in the second half of the twentieth century. The objects mentioned above are made of so-called. prefab, industrialized building system so that the choice of the aforementioned works of architecture will allow to trace the design trends of the postwar period in Poland. The process of scientific investigation will answer basic questions: Is the current trends in the local construction time were highly satisfactory and were insufficient for the requirements and the existence of a potential tenant? Is the twentieth century thought MFH technology guided by the global functional systems? Do you favor building solutions to solve social problems in connection and sociological aspects into account? The changes that are proposed, following a series of studies significantly affect the perception of the residential units, so much neglected in recent years. The findings from the research will help not only solve the problem of the sociological, but I would have had a significant impact on urban spatial policy.