

Received: December 12, 2025; **Received in revised form:** January 13, 2026; **Accepted:** September 17, 2026

Citation: Kucharczyk-Brus, B., (2026). Consolidate Housing Unit in Katowice – The SUPERUNIT: Comparative Research on the Technical and Functional Quality of the Building/ Skomasowana Jednostka Mieszkaniowa w Katowicach – SUPERJEDNOSTKA – badania porównawcze jakości technicznej i funkcjonalnej budynku, *Środowisko Mieszkaniowe/ Housing Environment*, 56, pp. 67–82, e2026015. <https://doi.org/10.2478/he-2026-0015>

BEATA KUCHARCZYK-BRUS*

Consolidate Housing Unit in Katowice – The SUPERUNIT: Comparative Research on the Technical and Functional Quality of the Building

Skomasowana Jednostka Mieszkaniowa w Katowicach – SUPERJEDNOSTKA – badania porównawcze jakości technicznej i funkcjonalnej budynku

Abstract

The paper presents comparative research conducted in 2025 in the Superjednostka multi-family building in Katowice. This is the third stage of research conducted in this building by scientists from the Faculty of Architecture of the Silesian University of Technology. The Katowice high-density housing unit was built in the late 1960s, forming an entire housing estate under one roof. Due to its scale, spatial organisation, and characteristic form, and aesthetics, it has become a permanent feature of the city's metropolitan landscape. It is an iconic building, described by scientists from various fields. Research conducted at the Faculty of Architecture aimed to assess its technical, functional, and organisational quality after half a century of the building operation. The research was based on the POE method, using the techniques and research tools applied in it. The paper presents the results of current analyses, comparing them with the results obtained in 2004 and 2011. Due to the personal data protection regulations introduced in 2019, it was impossible to access some sources of information and conduct surveys through direct standardised questionnaire interviews, as was the case in the previous study. The conclusions from comparative analyses indicate the possibilities and limitations of developing large multi-family buildings in metropolitan centres from the second half of the 20th century.

Streszczenie

Artykuł przedstawia badania porównawcze przeprowadzone w 2025 roku w budynku wielorodzinnym Superjednostka w Katowicach. Jest to kolejny, trzeci etap badań prowadzonych w przedmiotowym obiekcie przez naukowców z Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej. Katowicka, skomasowana jednostka mieszkaniowa, powstała pod koniec lat 60. XX wieku, stanowiąc całe osiedle mieszkaniowe pod jednym dachem. Dzięki swojej skali, organizacji przestrzennej oraz charakterystycznej formie i estetyce, wpisala się na stałe w wielkomiejski pejzaż miasta. Jest budynkiem ikonicznym, opisywanym przez naukowców z różnych dziedzin. Badania prowadzone na Wydziale Architektury miały na celu sprawdzenie jej jakości technicznej, funkcjonalnej i organizacyjnej po półwieczu funkcjonowania budynku. Badania oparto na metodzie POE, wykorzystując stosowane w niej techniki i narzędzia badawcze. W artykule zawarto wyniki analiz aktualnych, porównując je do wyników uzyskanych w 2004 oraz 2011 roku. Z powodu wprowadzonych w 2019 roku przepisów dotyczących ochrony danych osobowych niemożliwe było dotarcie do niektórych źródeł informacji oraz prowadzenie badań ankietowych poprzez bezpośrednie wywiady kwestionariuszowe standaryzowane, co miało miejsce w badaniu poprzednim. Wnioski z analiz porównawczych wskazują możliwości i ograniczenia rozwoju dużych budynków wielorodzinnych z drugiej połowy XX wieku, usytuowanych w centrach wielkomiejskich.

Keywords: multi-family building, Superunit, qualitative research

Słowa kluczowe: budynek wielorodzinny, Superjednostka, badania jakościowe

* Beata KUCHARCZYK-BRUS, dr hab. inż. arch., Wydział Architektury, Politechnika Śląska/ Beata KUCHARCZYK-BRUS, PhD Eng. Arch., Faculty of Architecture, Silesian University of Technology, <https://orcid.org/0000-0002-3943-9227>, e-mail: beata.kucharczyk-brus@polsl.pl

1. WPROWADZENIE

Skomasowana jednostka mieszkaniowa w Katowicach, ukończona na początku lat 70. XX wieku i zaprojektowana przez architekta Mieczysława Króla, od wielu lat stanowi jeden z kluczowych obiektów odniesienia w badaniach nad architekturą mieszkaniową okresu późnego modernizmu w Polsce. Stanowi także jeden z najbardziej rozpoznawalnych symboli modernistycznej architektury mieszkaniowej w Polsce. Jej charakterystyczna, monumentalna forma, wynikająca z idei skomasowanej jednostki mieszkaniowej, zdolnej pomieścić kilka tysięcy lokatorów w jednej zwartej strukturze, wpisuje budynek w szerszy nurt eksperymentalnych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych tego czasu. Jak inne, podobne koncepcje budowlane, miała odpowiadać na powojenny głód mieszkań oraz realizować ideę nowoczesnego, zintegrowanego bloku wielorodzinnego zaspokajającego potrzeby społeczeństwa nowej generacji. Obiekt ten, dzięki swojej skali, organizacji przestrzennej oraz znaczeniu społecznemu, pełni funkcję cennego laboratorium badawczego umożliwiającego analizę przemian w projektowaniu mieszkaniowym, funkcjonowaniu wielkich budynków wielorodzinnych oraz ich percepcji przez użytkowników (Springer, 2022; Pierścionek, Puchałka, Kleszcz, 2025).

W ostatnich latach Superjednostka stała się przedmiotem pogłębionych analiz prowadzonych na Wydziale Architektury, obejmujących badania dotyczące funkcjonalności, jakości życia mieszkańców, adaptacji do współczesnych standardów i wymogów legislacyjnych, potencjału modernizacyjnego, jak i oceny wpływu zmian zachodzących w środowisku społecznym oraz strukturze przestrzennej miasta. Artykuł jest częścią szerszego opracowania stanowiącego rezultat badań prowadzonych w zespole naukowców z Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej. Prezentuje badania dotyczące jakości technicznej, funkcjonalnej i organizacyjnej budynku oraz jego najbliższego otoczenia wraz z analizą porównawczą zmian, jakie nastąpiły od czasu pierwszych badań jakościowych prowadzonych w obiekcie przez autorkę artykułu. Celem niniejszego artykułu jest zaprezentowanie porównawczej analizy najnowszych ustaleń z wcześniejszym dorobkiem naukowym dotyczącym tego wyjątkowego przykładu architektury wielorodzinnej. Taka perspektywa pozwala nie tylko na ocenę aktualnego stanu obiektu, lecz także na określenie jego znaczenia dla współczesnych dyskusji o przyszłości zasobu mieszkaniowego w wielkich budynkach wielorodzinnych w kontekście komfortu zamieszkania i budowania wspólnot mieszkaniowych.

2. METODOLOGIA, CEL I STAN BADAŃ

Badania przeprowadzone na Wydziale Architektury w 2025 roku pozwalają na ponowną, pogłębioną ocenę Superjednostki – zarówno w kontekście jej wartości architektonicznej, jak i funkcjonalnej kondycji budynku po ponad pięciu dekadach użytkowania. Poprzednie badania jakościowe na Politechnice Śląskiej przeprowadzone były dwukrotnie:

- w latach 2003-2004 przez zespół architektów w składzie: Beata Komar, Beata Kucharczyk-Brus, Joanna Zabawa-Krzypkowska i skupiały się na analizach urbanistyczno-architektonicznych obiektu, badaniu stresu środowiskowego wpływającego na budynek oraz jego mieszkańców zwłaszcza w kontekście poczucia bezpieczeństwa w środowisku zbudowanym (Kucharczyk-Brus, 2004; Komar, Kucharczyk-Brus, Zabawa-Krzypkowska, 2006; Komar, Kucharczyk-Brus, 2007);
- w latach 2010-2012 przez zespół architektów i socjologów w składzie: Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, Marek Niezabitowski; były częścią projektu badawczego PolSenior i skupiały się na badaniu jakości

1. INTRODUCTION

A consolidated housing unit in Katowice, completed in the early 1970s and designed by architect Mieczysław Król, has long been a key reference point in research on late modernist housing architecture in Poland. It is also one of the most recognisable symbols of modernist residential architecture in Poland. Its characteristic, monumental form, resulting from the idea of a concentrated housing unit capable of accommodating several thousand tenants in a single compact structure, places the building within the broader trend of experimental urban and architectural solutions of the time. Like other similar construction concepts, it was intended to address the post-war housing shortage and to implement the idea of a modern, integrated multi-family block that would meet the needs of a new generation of society. Due to its scale, spatial organisation, and social significance, this facility serves as a valuable research laboratory, enabling analysis of changes in housing design, the functioning of large multifamily buildings and their perception by users (Springer, 2022; Pierścionek, Puchałka, Kleszcz, 2025). In recent years, the Katowice Superunit has been the subject of in-depth analyses conducted at the Faculty of Architecture, including research on functionality, quality of life of residents, adaptation to contemporary standards and legislative requirements, modernisation potential, as well as assessment of the impact of changes taking place in the social environment and spatial structure of the city. The paper is part of a broader study conducted by a team of scientists from the Faculty of Architecture at the Silesian University of Technology. It presents research on the technical, functional, and organisational quality of the building and its immediate surroundings, together with a comparative analysis of the changes that have taken place since the first quality research conducted at the facility by the author of the article. The aim of the paper is to present a comparative analysis of the latest findings with previous scientific achievements concerning this unique example of multi-family architecture. This perspective allows not only for an assessment of the building's current state but also for determining its significance for contemporary discussions on the future of housing stock in large multi-family buildings, in the context of living comfort and the creation of housing communities.

2. METHODOLOGY, AN AIM AND A STATE OF RESEARCH

The research conducted at the Faculty of Architecture in 2025 enables a renewed, in-depth assessment of the Superunit, both its architectural value and the building's functional condition after more than five decades of use. Previous qualitative research at the Silesian University of Technology was conducted twice:

- in 2003-2004 by a team of architects consisting of Beata Komar, Beata Kucharczyk-Brus, Joanna Zabawa-Krzypkowska, focusing on urban and architectural analyses of the building, studying the environmental stress affecting the building and its residents, especially in the context of the sense of security in the built environment (Kucharczyk-Brus, 2004; Komar, Kucharczyk-Brus, Zabawa-Krzypkowska, 2006; Komar, Kucharczyk-Brus, 2007)
- In 2010- 2012, by a team of architects and sociologists consisting of Adam Bartoszek, Elżbieta Niezabitowska, Beata Kucharczyk-Brus, and Marek Niezabitowski; the research was part of the PolSenior research project and focused on studying the quality of the living environment

środowiska mieszkalnego osób starszych (Bartoszek, Kucharczyk-Brus, Niezabitowska, Niezabitowski, 2012, 2013).

Aktualne badania prowadzone są ponownie przez zespół architektów w składzie: Beata Komar-Kujawa, Beata Kucharczyk-Brus, Joanna Zabawa-Krzypkowska. Mają na celu analizę stanu istniejącego w odniesieniu do wyników badań uzyskanych w latach ubiegłych oraz rozpoznanie, jak zmieniły się warunki środowiskowe wpływające na obiekt i mieszkańców po ponad 25 latach od pierwszej diagnozy i jak te uwarunkowania wymusiły dokonywanie zmian w samym budynku. Badanie wpisuje się w nurt badań nad wielkogabarytowymi budynkami wielorodzinnymi wznoszonymi w Polsce w drugiej połowie XX wieku, które ze względu na stosowane wówczas technologie i materiały budowlane, rozwiązania funkcjonalne, wyposażenie techniczne oraz kwestie wynikające w ówczesnych przepisów wykazują wiele niedostosowań do aktualnych wymogów legislacyjnych i cywilizacyjnych. Bieżący monitoring potrzeb mieszkańców, jak również głosy administratorów obiektów są odpowiedzią, co należy zmienić w istniejących budynkach wielorodzinnych, w jakim kierunku prowadzić prace modernizacyjne, aby obiekty zostały wyposażone w pożądane technologie i przestrzenie użytkowe oraz aby mogły być dostosowane do współczesnych warunków klimatycznych, potrzeb społecznych i wymogów stawianych architekturze zrównoważonej.

W badaniach architektonicznych, które mają na celu rozpoznanie środowiska zbudowanego z punktu widzenia potrzeb jego użytkowników – co jest szczególnie istotne w budynkach o funkcji mieszkalnej – najczęściej przyjmuje się metody jakościowe, zwane ewaluacyjnymi. Metodologia badań przyjęta w przedmiotowym przypadku bazuje na wybranych technikach i narzędziach wykorzystywanych przy metodzie badań jakościowych POE (Post Occupancy Evaluation): opis obiektu i analizy eksperckie, badania sondażowe z wykorzystaniem kwestionariuszy ankietowych, wywiady fokusowe. Kryteria jakościowe opisane przez autorów metody POE są bardzo szerokie. Do trzech podstawowych kryteriów jakości – technicznej, funkcjonalnej i behawioralnej – włączono jakość organizacyjną oraz ekonomiczną, które zostały opisane szczegółowo wraz ze specyfikacją list sprawdzających, które mogą być wykorzystywane przez badaczy (checklisty; Preiser, Rabinowitz, White, 1988). Przyjęte do oceny w niniejszym badaniu kryteria jakościowe to: jakość techniczna, funkcjonalna, organizacyjna. Na podstawie list sprawdzających zostały zbudowane kwestionariusze ankietowe oraz sformułowane pytania do wywiadów. Wybór metody POE podyktowany był także koniecznością kontynuacji metodologii badań przyjętej w latach ubiegłych.

Prowadzone badania głosów mieszkańców dużych budynków wielorodzinnych administrowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe są współcześnie utrudnione istniejącymi przepisami (przepisy RODO¹). Administratorzy budynków, obawiając się skarg mieszkańców, nie zezwalają na prowadzenie badań ankietowych bezpośrednich „od drzwi do drzwi”. Ankiety mogą zostać wyłożone w biurze administracji, ich wypełnienie jest dobrowolne, lecz docierają jedynie do osób odwiedzających biuro. Ze względu na trudności dotarcia do mieszkańców nie udało się przeprowadzić tak szeroko zakrojonych badań ankietowych jak w roku 2011, gdy przeprowadzono 112 wywiadów bezpośrednich, standaryzowanych, z użyciem kwestionariusza ankietowego. Wówczas informacje o meldunkach i mieszkańcach można było uzyskać w Urzędzie Miasta Katowice, co obecnie jest niemożliwe. Aktualne badania sondażowe przeprowadzono zatem w postaci ankiety papierowej dostarczonej do biura administracji obiektu oraz poprzez ankietę internetową na platformie Google. Tutaj także badacz napotyka trudności – administracja nie prowadzi spisów adresów internetowych

of older people (Bartoszek, Kucharczyk-Brus, Niezabitowska, Niezabitowski, 2012, 2013)

The contemporary research has once again been conducted by a team of architects comprising Beata Komar, Beata Kucharczyk-Brus, and Joanna Zabawa-Krzypkowska. Its aim is to analyse the current state of affairs in relation to research results from previous years and to identify how the environmental conditions affecting the building and its residents have changed more than 25 years after the initial diagnosis. It also examines how these circumstances have forced changes to the building itself. The study forms a part of the body of research into large-scale multi-family buildings constructed in Poland during the second half of the 20th century, which – due to the construction technologies and materials used at the time, their functional design, technical fittings and issues arising from the regulations in force then – exhibit numerous shortcomings in terms of compliance with current legislative and societal requirements. The ongoing monitoring of residents' needs, as well as feedback from property managers, provides guidance on what changes should be made to existing multi-family buildings and the direction in which modernisation work should be carried out, so that the buildings are equipped with the desired technologies and functional spaces and can be adapted to contemporary climatic conditions, social needs and the requirements of sustainable architecture. In architectural research aimed at understanding the built environment from the perspective of its users' needs – which is particularly important in residential buildings – qualitative methods, known as evaluative methods, are most commonly employed. The research methodology adopted in this case is based on selected techniques and tools used in the POE (Post-Occupancy Evaluation) qualitative research method: a description of the facility and expert analyses, surveys using questionnaires, and focus group interviews. The quality criteria described by the authors of the POE method are very broad. In addition to the three basic quality criteria – technical, functional and behavioural – organisational and economic quality have been included; these are described in detail, together with specifications for checklists that can be used by researchers (Preiser, Rabinowitz, White, 1988). The quality criteria adopted for assessment in this study are technical, functional, and organisational. Survey questionnaires were drawn up, and interview questions were formulated based on the checklists mentioned above. The choice of the POE method was also dictated by the need to continue the research methodology adopted in previous years.

Surveys of residents in large multi-family blocks managed by housing cooperatives are currently hampered by existing regulations (the General Data Protection Regulation¹). Building managers, fearing complaints from residents, do not allow face-to-face 'door-to-door' surveys. Questionnaires are available in the management office; completing them is voluntary, and they are distributed only to people who visit the office. Due to the difficulty of reaching residents, it was not possible to conduct such an extensive survey as in 2011, when 112 direct interviews were conducted using a standardised questionnaire. At that time, information about registration and residents could be obtained from Katowice City Hall, but that is no longer possible. The current survey was therefore conducted using a paper questionnaire delivered to the facility's administrative office and through an online questionnaire on the Google platform. Here, too, the researcher encounters difficulties – the administration does not keep a record of residents' email

mieszkańców, brak możliwości bezpośredniej komunikacji, jedynie przez media społecznościowe. Ankiety udostępniane przez biuro zarządcy narażone są z kolei na cenzurę, brak jest wobec tego możliwości uzyskania prawdziwych informacji o nieprawidłowościach związanych z budynkiem. Łącznie uzyskano 31 odpowiedzi, co potraktowane zostało jako badanie sondażowe, z którego wyniki nie mogą być uogólnione, stanowią jednak podpowiedź jak kształtują się kwestie związane z obiektem i jego otoczeniem. Dodatkowe informacje od mieszkańców na temat problemów związanych z budynkiem uzyskano poprzez wywiady swobodne z mieszkańcami, bezpośrednio lub przez media społecznościowe. Przeprowadzono także wywiad pogłębiony z administratorem budynku Superjednostka na bazie uprzednio przygotowanych pytań.

3. SUPERJEDNOSTKA – BADANIA JAKOŚCI TECHNICZNEJ OBIEKTU

Projekt koncepcyjny i techniczny budynku powstał w latach 1964-1965. Budynek oddano do użytku w 1970 roku. Opracowany został przez architekta Mieczysława Króla, konstrukcją zajął się Franciszek Klimek z katowickiego „Miastoprojektu”. Inwestorem budynku była Katowicka Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkańcowa. Jako lokalizację wybrano miejsce, gdzie pierwotnie znajdowały się stare obiekty związane z przemysłem wydobywczym i hutniczym. Ogromnym osiągnięciem projektowym i realizacyjnym było usytuowanie tak wielkiego gmachu na trudnym terenie, osłabionym przemysłem wydobywczym oraz zlewnią rzeki Rawy, która przebiega w pobliżu budynku. Długość Superjednostki wynosi 187,5 m, szerokość – 17 m, wysokość – ponad 50 m.

Budynek wzniesiono w technologii monolityczno-szkieletowej – piwnice, parter i piętro techniczne jako monolityczne struktura żelbetowa, piętnaście kondygnacji mieszkalnych jako struktura szkieletowa, żelbetowa, wypełniana bloczkami PGS oraz cegłą dziurawką. Elementy takie, jak stropy, schody, balkony, balustrady zewnętrzne wykonane zostały z żelbetu. Cały obiekt składa się z trzech oddzielanych segmentów, wyniesionych ponad teren na 72 żelbetowych filarach. W budynku zastosowano nowatorskie, jak na owe czasy, rozwiązania techniczne i funkcjonalne: centralne ogrzewanie w postaci ścian grzewczych pomiędzy pokojami (brak grzejników w mieszkaniach), dźwigi osobowe zatrzymujące się co trzecią kondygnację oraz zsypy na śmieci dwururowe dostępne co trzecią kondygnację. Zastosowana konstrukcja i technologia budowy wydają się być odpowiednio dobrane, gdyż gmach po upływie pół wieku nie wykazuje poważniejszych usterek w obrębie jego struktury zasadniczej. Zarówno mieszkańcy, jak i administratorzy zgodnie przyznają, że pomimo upływu lat budynek jest solidny, stabilny.

Zużyciem technicznym charakteryzują się, częściowo wymienione już, użyte pierwotnie materiały i elementy wykończeniowe: posadzki lastrykowe i z płytek PCV w pomieszczeniach mieszkalnych, drzwi płytowe do mieszkań i stalowe do budynku, garaży i pomieszczeń technicznych, materiały elewacyjne. Wymiany elementów wyposażenia budynku wynikały nie tylko ze względu na ich zużycie, ale także z powodu zmieniających się wymogów prawnych dotyczących np. izolacyjności powłok zewnętrznych budynku². Zastosowane pierwotnie izolacje z bloczków PGS, płyt suprema i żużla nad ostatnią kondygnacją są niewystarczające. Podobnie jak okna zespolone drewniane w mieszkaniach oraz stalowe z pojedynczym szkleniem na klatkach schodowych. Zasadnicze remonty i doposażanie budynku w dodatkowe instalacje i urządzenia rozpoczęły się po zmianach ustrojowych 1990 roku. Zmiany stanu technicznego w budynku w XX i XXI wieku zestawiono w tabeli 1.

Zdiagnozowane w trakcie badań z 2004 roku oraz obecnie zmiany stanu technicznego budynku to sukcesywne doposażanie go

addresses, and there is no possibility of direct communication, only via social media. The questionnaires provided by the property manager's office are, in turn, subject to censorship; therefore, it is impossible to obtain accurate information about the building's problems. A total of 31 responses were received; this was treated as an opinion poll rather than a survey, the results of which cannot be generalised, but which do provide an indication of the issues relating to the building and its surroundings. Additional information about problems associated with the building was obtained through informal interviews with residents, either in person or via social media. An in-depth interview was also conducted with the administrator of the Superunit building, based on a set of pre-prepared questions.

3. THE SUPERUNIT – TECHNICAL QUALITY ASSESSMENT OF THE FACILITY

The conceptual and technical projects of the building were created in 1964-1965. The building was commissioned in 1970. It was designed by the architect Mieczysław Król, and the construction was handled by Franciszek Klimek from Katowice-based Miastoprojekt. Katowice Inter-Company Housing Cooperative was the investor of the building. The chosen location was where old mining and metallurgical facilities had originally been. It was a great design and construction achievement to locate such a large building on difficult terrain, weakened by mining and the Rawa River basin that runs near the building. The Superunit is 187.5 m long, 17 m wide, and over 50 m high. The building was constructed using monolithic-frame technology, with the basement, ground floor, and technical floor forming a monolithic reinforced concrete structure, and the fifteen residential floors as a reinforced concrete frame structure filled with PGS blocks and hollow bricks. Elements such as ceilings, stairs, balconies, and external balustrades were made of reinforced concrete. The entire building consists of three separate segments, raised above the ground on 72 reinforced concrete pillars. The building features technical and functional solutions that were innovative at the time: central heating via a heating wall between rooms (no radiators in apartments), passenger lifts stopping every third floor, and double-pipe rubbish chutes on every third floor.

The design and construction technology used appear to have been appropriately selected, as after half a century the building shows no serious defects in its basic structure. Both residents and administrators agree that despite the passage of time, the building is solid and stable.

Technical wear and tear is characteristic of some of the original materials and finishing elements used, some of which have already been replaced: terrazzo and PVC tile flooring in residential rooms; panel doors to flats and steel doors to the building, garages, and technical rooms; and façade materials. The replacement of building components was due not only to wear and tear but also to changing legal requirements, for example, regarding the insulation of the building's external cladding.² The original insulation, consisting of PGS blocks, Suprema panels, and slag above the top floor, had been insufficient. The same was applied to the composite wooden windows in the apartments and the single-glazed steel windows in the staircases. Major renovations and retrofitting of the building, including additional installations and equipment, began after the political changes of 1990. Changes in the technical condition of the Superunit in the 20th and 21st centuries are shown in Table 1. The changes in the technical condition of the building diagnosed during the 2004 inspections and currently are the

Tabela 1. Zmiany stanu technicznego Superjednostki w XX i XXI wieku

Table 1. Changes in the technical condition of the Superunit in the 20th and the 21st centuries

Zmiany stany technicznego budynku/ Changes of the technical condition of the building	
XX wiek/ The 20 th century	XXI wiek/ The 21 st century
• 1990-91 – wymiana okładziny ścian zewnętrznych: likwidacja płytek terrakotowych 2x2 cm i pokrycie elewacji tynkiem cementowym gładkim/ replacement of external wall cladding: removal of 2x2cm terracotta tiles and covering the façade with smooth cement plaster, • 1994-95 – wprowadzenie opomiarowania ciepła na instalacji c.o. oraz indywidualnego opomiarowania zużycia wody/ introduction of heat metering in the central heating system and individual water consumption metering, • 1995-96 – likwidacja zbiorczej anteny RTV na dachu budynku, wprowadzono sieć TV kablową, internet oraz system sieci telefonicznej/ removal of the communal TV antenna on the roof of the building; introduction of cable TV, internet, and a telephone network system, • od 1996 sukcesywnie – modernizacja systemu dźwigów osobowych (w całym budynku jest 12 wind osobowych – 6 małych do 360 kg, 6 dużych – do 500 kg) – do 2003 zmodernizowano 10 wind/ since 1996 gradually – modernisation of the passenger lift system (there are 12 passenger lifts in the entire building – 6 small ones with a capacity of up to 360 kg and 6 large ones with a capacity of up to 500 kg) – by 2003, 10 lifts had been modernised, • 1998-2001 – wymiana instalacji zimnej wody – piony i podejścia/ replacement of the cold water system – risers and connections, • od 1998 sukcesywnie – wymiana stolarki okiennej drewnianej na okna z tworzyw sztucznych (w każdym mieszkaniu znajdują się 2 okna, plus drzwi balkonowe)/ since 1998, gradually – replacement of wooden window frames with plastic windows (each flat has two windows plus a balcony door).	• dalsza wymiana stolarki okiennej – do 2013 roku wymieniono 83% stolarki w mieszkaniach; obecnie trwa indywidualna wymiana wtórna/ further replacement of window frames – by 2013, 83% of window frames in flats had been replaced; individual secondary replacement is currently underway, • 2002 – wymiana pokrycia dachu na papę termozgrzewalną/ replacement of roof covering with heat-weldable roofing felt, • 2003-2004 – montaż klap oddymiających, drzwi oddzielających poszczególne strefy pożarowe, instalacji wykrywania stężenia gazu w tunelach garażowych, na piętrze technicznym i tunelu instalacyjnym oraz instalacji wykrywania dymu na piętrach/ installation of smoke vents, doors separating individual fire zones, gas detection systems in garage tunnels, on the technical floor and in the installation tunnel, as well as smoke detection systems on the floors, • 2002-2003 – wykonanie remontu przekrycia nad garażami i tunelami garażowymi; naprawa konstrukcji wsporczej w tunelach garażowych wschodnim i zachodnim/ renovation of the roof covering above garages and garage tunnels; repair of the supporting structure in the eastern and western garage tunnels, • 2005-2007 – rozbudowa stref wejściowych – zmiana położenia drzwi wejściowych w stosunku do stanu pierwotnego w związku z budową pomieszczeń portierni oraz wymianą stolarki drzwiowej/ extension of entrance areas – relocation of entrance doors in relation to their original position in connection with the construction of porter's lodge rooms and replacement of door frames, • wymiana chodników w poziomie parteru (przyziemia), wykonanie zamkniętego parkingu przed budynkiem oraz zamknięcie szlabanami przejazdu w tunelach garażowych i monitoring parkingu/ replacement of pavement surfaces on the ground floor, construction of a closed car park in front of the building and closure of garage tunnels with barriers and car park monitoring, • wykonanie oświetlenia awaryjnego klatek schodowych (lampy neonowe z akumulatorami)/ installation of emergency lighting in staircases (neon lamps with rechargeable batteries) • wykonanie instalacji alarmowej otwarcia drzwi w klatkach ewakuacyjnych/ installation of an alarm system for opening doors in escape stairwells, • wykonanie monitoringu wewnętrznego – 16 kamer; system stanowi kompatybilną całość z monitoringiem zewnętrznym: 6 kamer cyfrowych i 2 analogowe/ internal monitoring – 16 cameras; the system is fully compatible with external monitoring: 6 digital cameras and 2 analogue cameras, • 2010-2011 – docieplenie dylatacji, docieplenie budynku wełną mineralną o grub. 10 cm, wykonanie elewacji z tynków silikonowych/ insulation of expansion joints, insulation of the building, construction of a silicone plaster façade, • 2017 – budowa wiaty na pojemniki na odpady segregowane na kondygnacji przyziemia (w podcieniach budynku)³/ construction of a shelter for segregated waste containers on the ground floor (in the arcades of the building).³

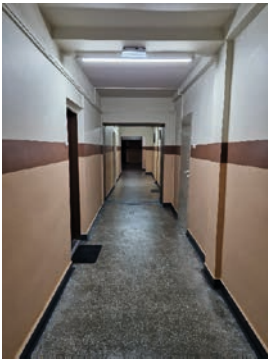
w instalacje i technologie wymagane współczesnymi przepisami związanymi z: ochroną pożarową, sprawnością i bezpieczeństwem instalacji gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, bezpieczeństwa użytkowania budynku i zamontowanych w nim urządzeń (dźwigów osobowych, zgodnie z zaleceniami UDT), wymaganiami prawa budowlanego odnośnie do ciepłochronności przegród zewnętrznych.

W trakcie wywiadu przeprowadzonego z administratorem budynku ustalono, że konstrukcja budynku, jego posadowienie i struktura zasadnicza nie sprawiają żadnych problemów technicznych: „moim zdaniem szkód górniczych tu nie ma. (...) Mikroruchy się wszędzie zdarzają. Budynek jest zdylatowany. Przy tych dylatacjach możemy jedynie obserwować jakieś ukruszenia, pęknięcia tynku. Bo teren się rusza, są mikrowstrząsy i mikrodrgania, np. od ruchu samochodowego, tramwajowego. Ale technologia, w jakiej został zbudowany budynek się sprawdziła. Mikrouszkodzenia, które trzeba naprawiać w trakcie eksploatacji nie są jakieś groźne. Nie są na przykład takie, aby instalacja gazowa się uszkodziła, wodna się rozszczelniła.⁴ Nie”. Sukcesywnie, prócz inwestycji uzupełniających lub poprawiających wyposażenie techniczne obiektu, prowadzone są remonty wynikające z intensywnej eksploatacji tak licznie zasiedlonej przestrzeni. Dotyczą przede wszystkim malowania klatek schodowych i korytarzy, naprawy posadzek w kondygnacji garażowej, likwidacji przecieków na dylatacjach, remontów komór zsykowych, kanałów wywiewowych, pokrycia dachu, czyszczenia posadzek lastrykowych itp. W stosunku do stanu z lat 2003-2004 obraz wnętrza oraz zewnątrz budynku przedstawia się zupełnie inaczej, co ukazuje poniższe zestawienie fotograficzne w tabeli 2.

gradual retrofitting of the building with installations and technologies required by modern regulations related to: fire protection, efficiency and safety of gas, water, sewage and central heating installations, central heating, safety of use of the building and the equipment installed in it (passenger lifts, in accordance with the recommendations of the Technical Inspection Authority), and the requirements of building law regarding the thermal insulation of external partitions.

During an interview with the building administrator, it was established that the building's construction, foundations, and basic structure pose no technical problems; “in my opinion, there is no mining damage here. (...) Micro movements occur everywhere. The building has expansion joints. With these expansions, we can only observe some cracks and chips in the plaster. Because the ground moves, there are micro-shocks and micro-vibrations, e.g. from car and tram traffic. But the technology used to construct the building has proven itself. The micro-damage that needs repair during operation is not dangerous. For example, it is not the case that the gas installation is damaged or the water installation is leaking. No.”⁴ In addition to investments that supplement or upgrade the facility's technical equipment, renovations are being carried out gradually due to the intensive use of this densely populated space. These mainly concern the painting of staircases and corridors, repairs to garage floors, elimination of leaks at expansion joints, renovation of chute rooms, exhaust ducts, roof covering, cleaning of terrazzo floors, etc. Compared with the condition in 2003–2004, the building's interior and exterior look completely different, as shown in the photographic comparison in Table 2.

Tabela 2. Porównanie elementów stanu technicznego Superjednostki
Table 2. Comparison of technical condition elements of the Superunit

Stan z 2004 roku/ As of 2004	Stan z 2025 roku/ As of 2025
 II. 1. Widok fragmentu elewacji przed ociepleniem budynku. Fot. autor III. 1. View of a part of the façade before the building was insulated. Photo by the author	 II. 2. Widok fragmentu elewacji po ociepleniu budynku. Fot. autor III. 2. View of a part of the façade after the building was insulated. Photo by the author
 II. 3. Widok wejścia do budynku pomiędzy filarami strefy przyziemia. Fot. B. Komar III. 3. View of the entrance to the building between the pillars of the ground floor area. Photo: B. Komar	 II. 4. Widok rozbudowanej strefy wejściowej z dobudowaną portiernią. Fot. autor III. 4. View of the expanded entrance area with an additional porter's lodge. Photo by the author
 II. 5. Widok korytarza na piętrze mieszkalnym – stan z 2004 r. Fot. J. Zabawa-Krzyzkowska III. 5. View of the corridor on the residential floor – as at 2004. Photo: J. Zabawa-Krzyzkowska	 II. 6. Widok korytarza na piętrze mieszkalnym – stan z 2025 r. Fot. autor III. 6. View of the corridor on the residential floor – as at 2025. Photo by the author
 II. 7. Okno stalowe o pojedynczym szkleniu przy windach. Fot. autor III. 7. Single-glazed steel window close to the lifts. Photo by the author	 II. 8. Wymiana okien stalowych na okna PCV z szybą zespoloną. Fot. autor III. 8. PVC window with double glazing. Photo by the author

Pomimo prac remontowych w budynku nadal pojawiają się głosy niezadowolone w kwestiach estetyki – nienaprawiane schody (żelbetowe, jednobiegowe, pokryte posadzką lastrykową), coraz starsze windy, nieatrakcyjna kolorystyka przestrzeni komunikacji wewnętrznej: „najbardziej w tym osiedlu nie lubię: korytarze pomalowanych jak w więzieniu, awarii wind, kolorystyki elewacji”⁵. Struktura budynku nie daje możliwości dokonywania zmian w układach funkcjonalnych na kondygnacjach, nie ma możliwości doświetlenia korytarzy światłem naturalnym, ich poszerzenia lub zmiany układu biegów schodowych.

Kwestia prowadzonych nieustannie remontów jest zdiagnozowaną w badaniach uciążliwością, na którą skarżą się mieszkańcy oraz administratorzy. Są to przede wszystkim remonty wynikające ze zmieniających się praktycznie bezustannie właścicieli i lokatorów mieszkań. W budynku znajdują się: 763 mieszkania, 26 lokali użytkowych oraz 175 garaży. Prawie wszystkie, prócz kilku lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowią własność prywatną. Są więc przedmiotem ciągłej wymiany rynkowej i – jak nadmieniał kierownik administracyjny budynku pani Weronika Sikora – „to są nieustające remonty. I każdy ma swoje życzenia. My mamy całą procedurę przystąpienia do remontu. Te osoby muszą ją spełnić i trzymać się pewnych zasad, zwłaszcza dopilnowania czystości, dopilnowania hałasu, dopilnowania wynoszenia gabarytów, wywożenia gruzu itp.”⁶ co jednak nie wyklucza ciągłych problemów. W badaniach ankietowych kwestie hałasu związanego z remontami wskazywane są niemal przez wszystkich jako uciążliwość zamieszkiwania w budynku.

Badania oceny mieszkańców odnośnie do jakości technicznej budynku wypadły pozytywnie. Nie wskazano wad technicznych wymagających pilnych remontów. Ankieta sondażowa przeprowadzona w 2025 roku pokazuje, że lokatorzy są świadomi prac przeprowadzonych przez spółdzielnię: zainstalowanie liczników wody, wymiana pionów instalacyjnych, montaż nowych instalacji, remont elewacji, lecz niezbyt orientują się w inwestycjach, które nie dotyczą bezpośrednio ich mieszkań, np. instalacji poprawiających bezpieczeństwo użytkowania lub zmniejszających koszty eksploatacji całego budynku. Informacje te można znaleźć na stronach internetowych spółdzielni, w wydawanych przez spółdzielnię periodykach, w biurze administratora lub na tablicach ogłoszeń w budynku. Z badań wynika, że mieszkańcy preferowaliby jednak bardziej bezpośrednie formy komunikacji: „Brak informacji, plus brak informacji emailowych (...) Zamiast wysłać informacje emailowo, informują poprzez kartkę na drzwiach do klatki wejściowej”⁷. Administracja nie dysponuje jednak adresami mailowymi mieszkańców. Jak wskazano – taki spis jest aktualnie sporządzany i wymaga zebrania indywidualnych zgód na dostarczanie informacji drogą elektroniczną.

W ankiecie przeprowadzonej w 2004 roku mieszkańcy narzekali na „brudne i zniszczone klatki schodowe oraz korytarze, szybką dewastację dźwigów osobowych – obraz mieszkania przypominający »slumsy«”⁸. Obecnie nie było podobnych głosów. W przeprowadzonej ankiecie mieszkańcy, rozważając myśl o przeprowadzce, motywowali ją raczej zbyt małą wielkością mieszkania niż złym stanem technicznym budynku.

Bieżącym problemem, który dotyka stanu technicznego budynku okazuje się potrzeba dodatkowego obciążenia sieci elektrycznej. Wynika ona bezpośrednio ze współczesnych potrzeb mieszkańców – montaż urządzeń elektrycznych w kuchniach i łazienkach (kuchenki indukcyjne i bojler elektryczne zamiast urządzeń gazowych) oraz montaż urządzeń klimatyzacyjnych. Pomimo prac termoizolacyjnych mieszkania przegrzewają się w okresie letnim, „pojawia się klimatyzacja, bo jak jest plus 30 to nie da się pracować

Despite renovation work in the building, there are still voices of dissatisfaction regarding aesthetics – unrepaired stairs (reinforced concrete, single flight, covered with terrazzo flooring), increasingly old lifts, unattractive colours of internal communication spaces: “what I dislike most about this housing estate: corridors painted like in a prison, lift breakdowns, the colour scheme of the façade.”⁵ The building’s structure does not allow changes to the functional layouts on the floors; it is not possible to provide natural light to the corridors, widen them, or alter the staircases’ layout.

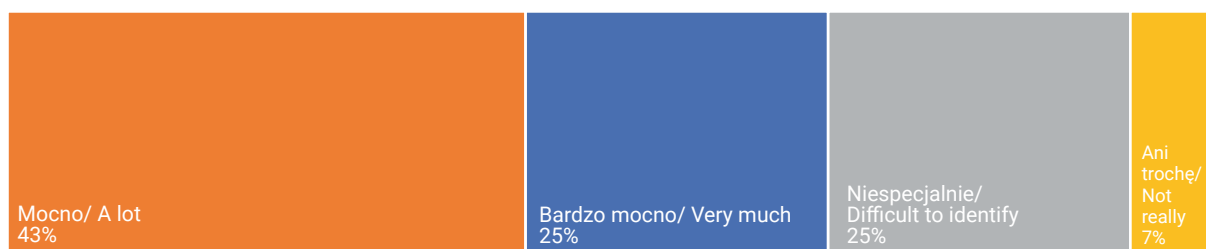
Ongoing renovations have been identified in studies as a nuisance reported by residents and administrators. These are mainly renovations resulting from the almost constant change of owners and tenants of flats. The building comprises 763 flats, 26 commercial premises, and 175 garages. Almost all of them, except for a few commercial premises owned by the Housing Cooperative, are privately owned. They are therefore subject to constant market exchange and, as mentioned by the building’s administrative manager, Ms Weronika Sikora, “there are constant renovations. And everyone has their own wishes. We have a whole procedure for starting renovations. These people have to comply with certain rules, especially keeping the place clean, keeping noise to a minimum, taking away bulky items, and removing rubble.”⁶ However, this does not rule out ongoing problems. In the survey, almost everyone cites noise issues related to renovations as a nuisance to living in a building.

The residents’ assessment of the building’s technical quality was positive. No technical defects requiring urgent repairs were identified. A survey conducted in 2025 shows that tenants are aware of the work carried out by the cooperative: installation of water metres, replacement of risers, installation of new systems, renovation of the façade, but they are not very familiar with investments that do not directly affect their flats, e.g. systems improving security and safety of use or reducing the operating costs of the entire building. This information can be found on the cooperative’s website, in the cooperative’s periodicals, at the administrator’s office, or on notice boards in the building. However, the survey shows that residents would prefer more direct forms of communication: “No information, plus no email information (...) Instead of sending information by email, they post a note on the door to the entrance hall.”⁷ Unfortunately, the administrator does not have the residents’ email addresses. As indicated, such a register is currently being compiled, but individual consent is required for the electronic provision of information.

In a survey conducted in 2004, residents complained about “dirty and damaged staircases and corridors, rapid deterioration of passenger lifts – the apartment resembles a ‘slum’.”⁸ Currently, there have been no similar comments. In a 2025 survey, residents considering moving out of the building cited the small size of their flats rather than the building’s poor technical condition as their reasons for moving.

The current problem affecting the building’s technical condition is the need for additional electrical capacity. This stems directly from the contemporary needs of residents – the installation of electrical appliances in kitchens and bathrooms (induction cookers and electric boilers instead of gas appliances) and the installation of air conditioning units. Despite thermal insulation work, the flats overheat in summer; air conditioning is being installed because at 30 degrees it is impossible to work or function. “The façades face east and west.

Jeśli latem panują upały, to jak mocno odczuwa Pan/-i przegrzanie mieszkania?
If it is hot in summer, how much do you feel your flat overheating?



II. 9. Odczuwanie przegrzania mieszkania w Superjednostce – badania sondażowe 2025 r. Oprac. autor

III. 9. Perception of overheating in apartments in the Superunit – survey research 2025. Prepared by the author

i funkcjonować. Elewacje mamy wschód – zachód. Zachód jest dramatem. Mieszkańcy montują sobie klimatyzatory. Mają tam też takie story, markizy, rolety, jak we Włoszech, żeby osłonić mieszkanie przed promieniami słońca. Jeżeli chodzi o klimatyzatory to mówimy, że mają być niewidoczne z zewnątrz, czyli ustawione na balkonie, na dole. (...) W mieszkaniu każdy ma dwie fazy. Myśmymy w poprzednich latach troszeczkę wzmocnili instalację i niektóre mieszkania się załapały na to. Złożyli w odpowiednim czasie zapotrzebowanie na zasilanie trójfazowe, dostały zezwolenie na to i nie mają problemów. Ogólnie w budynku obciążenie jest maksymalne i nie możliwości włączania wszystkich urządzeń elektrycznych na raz. Najbardziej obciążające są płyty indukcyjne i elektryczne. Ludzie zaczęli doposażać mieszkania w te wszystkie urządzenia elektryczne, a szczególnie te mieszkania na wynajem”.⁹ W badaniach prowadzonych uprzednio i aktualnie jako potrzebę poprawy wyposażenia technicznego budynku wskazywano modernizację systemu dźwigów osobowych, aby przystanki znajdowały się na każdej kondygnacji. Mieszkańcy odczuwają także potrzebę powiększenia balkonów, które wyjściowo nie były szerokie (ok. 80 cm), a po dociepleniu budynku stały się bardzo wąskie. Niestety, obydwa postulaty nie mogą zostać spełnione.

4. SUPERJEDNOSTKA – BADANIA JAKOŚCI FUNKCJONALNEJ OBIEKTU

Założenia projektowe budynku powstały w 1964 roku, czyli w okresie obowiązyjących w Polsce surowych normatywów dotyczących wielkości mieszkań¹⁰. Rozwiązania techniczne i funkcjonalne miały maksymalizować redukcję kosztów związanych z wznoszeniem i eksploatacją budynku. Stąd pojawiały się pomysły na redukcję przystanków dźwigów osobowych, minimalizację przestrzeni mieszkalnej, projektowanie pomieszczeń użytkowych bez dostępu do światła dziennego itp. Podobne rozwiązania obserwujemy w katowickiej Superjednostce.

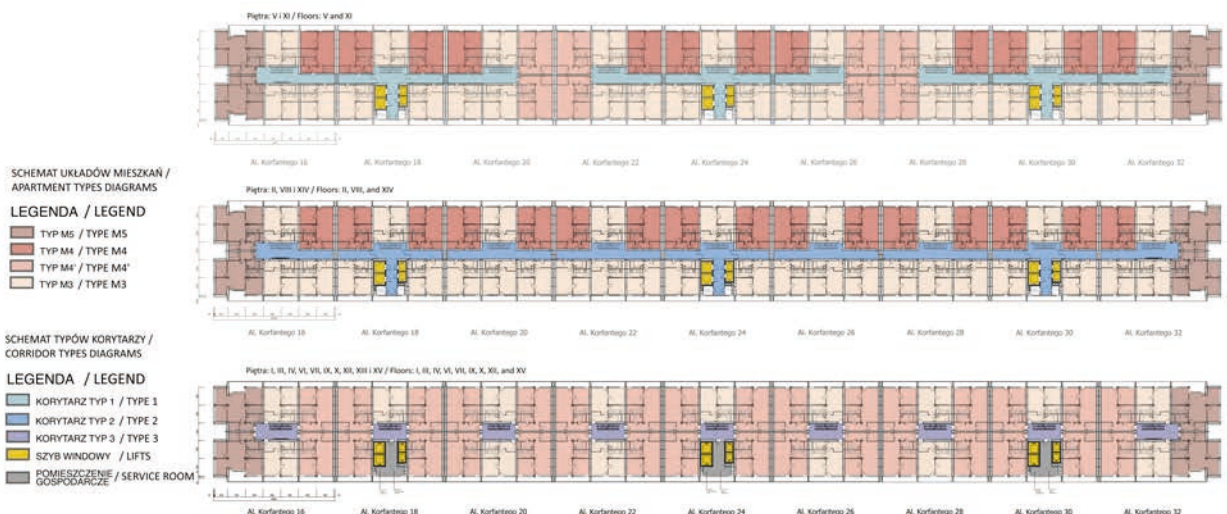
Budynek jest zestawem trzech trójsegmentów, grupujących każdorazowo jeden segment z klatką schodową, zespołem mechanicznej komunikacji pionowej (dźwigi osobowe) i zsysem śmieci oraz dwa elementy z klatką schodową. Segmenty klatkowe powiązane są korytarzami do węzła komunikacji mechanicznej co trzecią kondygnację. Kondygnacje, na których nie są powiązane, stanowią układ gniazdowy, bez dostępu do windy ani zsypu na śmieci. W miejscach, gdzie przy windach znajduje się przestrzeń komunikacji poziomej tu zaprojektowano suszarnie lub inne pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców.

The west side is a disaster. Residents install air conditioning units. They also have awnings and roller blinds, as in Italy, to protect their flats from the sun's rays. As for air conditioning units, we say they should be invisible from the outside, i.e., placed on the balcony at the bottom. (...) In a flat, everyone has two phases. In previous years, we made slight upgrades to the installation, and some flats benefited. They submitted their request for a three-phase power supply in good time, received permission to do so, and have no problems. In general, the building is at maximum capacity, and it is not possible to turn on all electrical appliances at once. Induction and electric hobs are the most demanding. People have started to equip their flats with all these electrical appliances, especially those flats for rent.”⁹ In previous and current studies, the modernisation of the passenger lift system so that lifts stop at every floor was identified as a necessary improvement to the building's technical equipment. Residents also feel the need to expand the balconies, which were not wide at first (approx. 80 cm) and became very narrow after the building was insulated. Unfortunately, neither of these requests can be met.

4. THE SUPERUNIT – FUNCTIONAL QUALITY ASSESSMENT OF THE FACILITY

The design assumptions for the building were made in 1964, when very strict standards for flat sizes were in force in Poland.¹⁰ The technical and functional solutions were designed to maximise cost reductions associated with the construction and operation of the building. This led to ideas such as reducing the number of passenger lift stops, minimising living space, designing utility rooms without access to daylight, etc. Similar solutions can be seen in the Superunit building in Katowice.

The building consists of three three-segment units, each comprising one segment with a staircase, a mechanical vertical transport system (passenger lifts) and a refuse chute, as well as two elements with a staircase only. The staircase segments are connected by corridors to the mechanical transport hub every third floor. Floors that are not connected form a nest-like arrangement, without access to lifts or garbage chutes. In places where there is horizontal communication space next to the lifts, drying rooms or other auxiliary rooms for residents have been designed.



II. 10. Schematy kondygnacji mieszkalnych w budynku Superjednostki w Katowicach. Oprac. Julia Wybraniec

III. 10. Floor plans of residential floors in the Superunit building in Katowice. Prepared by Julia Wybraniec

Według dokumentacji technicznej z 1964¹¹ roku projekt składał się z następujących rzutów poziomych kondygnacji (il. 10):

- kondygnacja podziemna garaży,
- otwarta kondygnacja parteru (prziemiemia),
- kondygnacja wysokiego parteru z lokalami użytkowymi,
- kondygnacja piętra technicznego,
- kondygnacje pięter powtarzalnych w wersji:

A / rzut pięter powtarzalnych, na których zatrzymują się windy i funkcjonują układy korytarzowe wzdłuż trzech sąsiadujących klatek schodowych budynku (3 trójsegmenty) – 3 piętra,

B / rzut pięter powtarzalnych, na których zatrzymują się windy i funkcjonuje układ korytarzowy wzdłuż całego budynku – 2 piętra,

C / rzut pięter powtarzalnych, na których nie zatrzymują się windy i nie ma układu korytarzowego (jedynie układ klatkowy/gniazdowy) – 10 pięter.

Układ funkcjonalny budynku od początku jego istnienia stanowił problem zarówno dla mieszkańców – po wyjściu z windy występuje konieczność chodzenia piętro wyżej lub piętro niżej, aby dotrzeć do mieszkania na kondygnacjach, gdzie nie zatrzymują się windy – jak i dla osób wizytujących – ogromne trudności w odnalezieniu adresu z powodu dziewięciu numerów administracyjnych klatek schodowych i jedynie trzech wejść do budynku.

Obecnie strefy wejściowe są dużo lepiej widoczne (zob. tabela 1) i lepiej oznakowane niż w roku 2004. Mieszkańcy bardzo dobrze oceniają pomysł rozbudowy przedsionków, w których teraz

• According to technical documentation from 1964¹¹, the building comprises the following floor plans (III. 10):

- underground garage level,
- open ground floor level,
- high ground floor level with commercial premises,
- technical floor level,
- repeatable floor levels in the versions:

A / floor plan of repetitive floors where the lifts stop and the corridor systems operate along three adjacent staircases of the building (3 tri-segments) – 3 floors,

B / floor plan of repetitive floors, where the lifts stop, and the corridor system runs along the entire building – 2 floors,

C / floor plan of repetitive floors where lifts do not stop and there is no corridor layout (only a staircase/nest layout) – 10 floors. Since its inception, the functional layout of the building has been a problem both for residents – after exiting the lift, it is necessary to walk one floor up or one floor down to reach flats on floors where the lift does not stop – and for visitors, who have great difficulty finding the address due to the nine administrative staircase numbers and only three entrances to the building. Currently, the entrance areas are much more visible (see Table 2) and better signed than in 2004. Residents greatly appreciate the idea of expanding vestibules, which now comfortably accommodate letterboxes and ramps leading to vertical mechanical transport hubs. When asked to evaluate the entrance

II. 11. Identyfikacja strefy wejściowej w Superjednostce – badania sondażowe 2025 r. Oprac. autor

III. 11. Identification of the entry zone of the Superunit – survey research 2025. Prepared by the author

Czy strefa wejściowa do tego budynku jest łatwa do zidentyfikowania dla osób odwiedzających?
Is the entrance area to this building easy to identify for visitors?

Tak, bardzo dobrze/ Very well
64%

Nie za dobrze, są trudności/
There are some difficulties
23%

Źle, trudna w identyfikacji/
Difficult to identify
14%

Tabela 3. Typy mieszkań i wskaźniki użytkowe (wg załącznika do projektu z 1964 r.)
Table 3. Types of flats and utility indicators (according to the appendix of the draft of the project from 1964)

L.p./ Item No	Typ mieszkania/ Type of the apartment	Pow. użytkowa/ Usable area [m²]	Pow. użytkowa wg normy z roku 1959 ¹² / Usable area according to the standard of 1959 ¹² [m²]	Zakładana liczba osób w mieszkaniu/ Assumed number of people in a flat	Liczba mieszkań danego typu/ Number of flats of a given type	Suma/ Sum	
						Pow. użytkowej/ Usable area [m²]	Osób/ No of people
1.	M 3	38,00	33 - 38	3	297	11 286,00	891
2.	M 4	43,77	42 - 48	4	72	3 151,40	288
3.	M'4	44,92	42 - 48	4	336	15 093,10	1 344
4.	M 5	55,58	51 - 57	5	60	3 334,40	300
Razem/ Total:						32 865,30	2 823

swobodnie mieszczą się skrzynki na listy oraz pochylnie prowadzące do węzłów komunikacji pionowej mechanicznej. Na pytanie o ocenę strefy wejściowej wskazano, że są w niej takie udogodnienia, jak: odpowiednia ilość przestrzeni dla osób z zakupami, łatwe korzystanie ze skrzynek listowych, odpowiednia ilość przestrzeni dla osób z rowerem, wózkiem dziecięcym, co jest ważne, ponieważ pod biegiem schodowym na kondygnację wysokiego parteru zorganizowano dozorowane pomieszczenie dla rowerów, wózków i chodzików. Jeżeli chodzi o wyposażenie, którego brak mieszkańcom w strefie wejściowej, wskazano miejsca do siedzenia oraz domofony (zostały zastąpione instytucją portiera). W licznych ankietach wskazywano na brak urządzenia, które dawałoby możliwość komunikacji gości wizytujących z konkretnym lokalem w budynku, bez konieczności tłumaczenia się przed osobą na portierni.

LOKALE MIESZKALNE

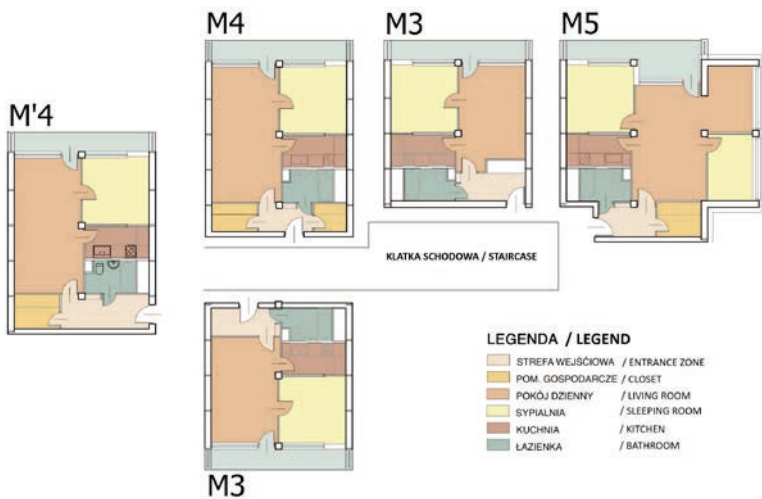
W budynku zaprojektowano 765 lokali mieszkalnych (tabela 3). Badania z 2004 roku wykazały, że w dwóch przypadkach połączono sąsiadujące ze sobą mieszkania w jeden lokal mieszkalny, jedno mieszkanie przekształcono na lokal użytkowy (biurowy), czyli liczba mieszkań wynosiła 762 lokale. Obecnie w jednym z przypadków mieszkania rozłączono i przywrócono do stanu pierwotnego, w związku z czym aktualna liczba mieszkań w budynku to 763 lokale. W 2004 roku około 50% lokali mieszkalnych pozostawało

area, respondents indicated that it offers amenities such as: adequate space for people with shopping bags, easy access to letterboxes, and adequate space for people with bicycles and prams, which is important because a supervised room for bicycles, prams, and walkers has been organised under the staircase to the high ground floor. As for the equipment that is lacking in the entrance area, it is seating and intercoms. Numerous surveys indicated a lack of a device that would allow visitors to communicate with a specific flat in the building without having to explain themselves to the concierge.

RESIDENTIAL UNITS

The building was designed to contain 765 residential units (Table 3). Research conducted in 2004 showed that, in two cases, adjacent apartments were combined into a single residential unit, and one apartment was converted into a commercial (office) unit, reducing the number of flats to 762. Currently, in one case, the joined flats have been separated and restored to their original state, bringing the current number of apartments in the building to 763. In 2004, approximately 50% of residential premises were allocated to tenants on the basis of their cooperative rights to the premises, while the other 50% were purchased on the basis of cooperative ownership rights. Currently, all apartments are privately

II. 12. Schematy mieszkań w budynku Superjednostki w Katowicach. Oprac. Julia Wybraniec
III. 12. Floor plans of apartments in the Superunit building in Katowice. Prepared by Julia Wybraniec



przedmiotem przydziału spółdzielczego na zasadach lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu, drugie 50% lokali mieszkalnych zostało wykupionych na zasadach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Obecnie wszystkie mieszkania są własnościowe; zdarzyły się w ostatnich latach dwa przypadki, kiedy właściciel zmarł, nie było spadkobierców i uruchomiona została procedura prawna przejęcia mieszkania na Skarb Państwa, a następnie wyłonienia nowego nabywcy w drodze przetargowej. W 2004 roku szacowano, że ok. 30% wykupionych lokali zamieszkiwanych było przez właścicieli jedynie czasowo, pozostałe 70% było wynajmowanych dla osób trzecich. Aktualnie administracja szacuje, że w Superjednostce jest około 40% mieszkań wynajętych, jednakże pełnych i rzetelnych danych na ten temat nie ma. Spółdzielnia nie zbiera takich informacji.

Prawie 300 mieszkań w budynku to typ lokalu zwany M3 (wg załącznika do projektu z 1964 roku), o powierzchni 38 m². Mieszkanie składa się z kuchni bez dostępu do światła naturalnego oraz dwóch pokoi, z których jeden jest pomieszczeniem przechodnim, co sprawia problemy w ustawianiu mebli. (Kucharczyk-Brus B., 2016) Aby poprawić układ funkcjonalny wielu nowych lokatorów decyduje się na wyburzenie części ścian działowych i łączenie pomieszczeń. Osoby, które nie decydują się na przebudowy motywują te werdykty przede wszystkim brakiem środków finansowych, także brakiem determinacji i czasu, gdyż nie wiedzą jak długo będą mieszkać w tym miejscu. Ogólnie mieszkania oceniane są jako zbyt małe, choć w wywiadzie z właścicielem, który jest osobą z zagranicy padło stwierdzenie, że jest to optymalna wielkość przestrzeni mieszkalnej dla rodziny bezdzietnej, zwłaszcza w kontekście zmian środowiskowych związanych z antropopresją i koniecznością ograniczania zużycia zasobów¹³. Problemem jest bardzo wąska kuchnia bez dostępu do okna oraz słaba izolacja akustyczna pomiędzy mieszkaniami i związany z ruchem drogowym hałas dochodzący z zewnątrz. Część respondentów wspominała także o braku miejsca na przechowywanie – brak piwnic lokatorskich, brak komórek, brak jakiegokolwiek pomieszczenia magazynowego.

Negatywne oceny mieszkania dotyczyły także kwestii związanych z wentylacją – zasysanie do lokalu zapachów z innych mieszkań, brak możliwości podłączenia wentylatora mechanicznego do szachtu wentylacyjnego.

owned. In recent years, there have been two cases where the owner died and there were no heirs, and legal proceedings were initiated to transfer the flat to the State Treasury, followed by the selection of a new buyer through a tender process.

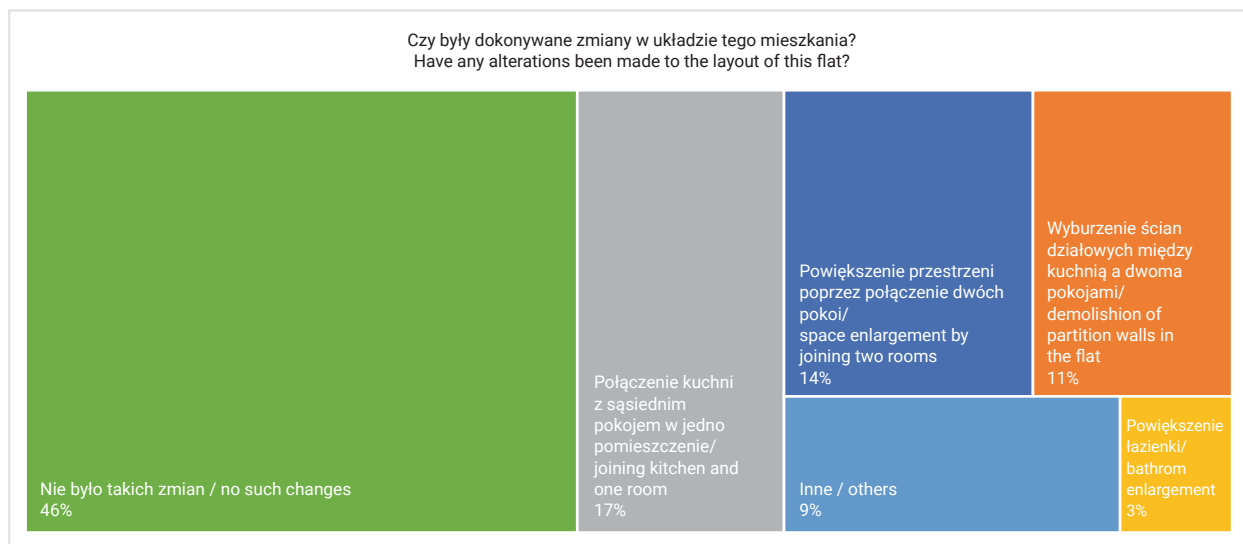
In 2004, it was estimated that approximately 30% of purchased premises were occupied only temporarily by their owners, while the remaining 70% were rented to third parties. Currently, the administration estimates that approximately 40% of flats in the Superunit are rented out, but there is no complete and reliable data on this subject. The cooperative does not collect such information.

Almost 300 flats in the building are of the M3 type (according to the appendix to the 1964 design), with an area of 38 m². The apartment consists of a kitchen without access to natural light and two rooms, one of which is a walk-through room, making it difficult to arrange furniture. (Kucharczyk-Brus, 2016) To improve the functional layout, many new tenants decide to demolish some partition walls and combine rooms. Those who do not decide to rebuild are motivated primarily by a lack of financial resources, as well as a lack of determination and time, as they do not know how long they will live in this place. In general, flats are considered too small, although the owner, a foreigner, stated in an interview that this is the optimal size of living space for a childless family, especially in the context of environmental changes driven by anthropogenic pressure and the need to reduce resource consumption.¹³ The problems are a very narrow kitchen, no access to a window, poor sound insulation between flats, and traffic noise from outside. Some respondents also mentioned the lack of storage space – no basement storage rooms, no storage units, no storage space whatsoever.

Negative assessments of the flat also concerned issues related to ventilation – odours from other flats being drawn into the flat, the inability to connect a mechanical fan to the ventilation shaft. When giving a positive assessment of the flat, tenants, both in interviews and in the survey, focused primarily on factors related to the building's location – proximity to services, access to cultural facilities, public transport stops, and cycle paths. One of the indisputable advantages of flats located high up or

II. 13. Zmiany w układzie funkcjonalnym mieszkania – badania sondażowe 2025 r. Oprac. autor

III. 13. Changes in the functional layout of apartments – survey research 2025. Prepared by the author



Dokonując pozytywnej oceny mieszkania lokatorzy, zarówno w wywiadach, jak i w badaniu ankietowym zwracali uwagę przede wszystkim na czynniki związane z lokalizacją budynku – bliskość usług, dostęp do strefy kultury, do przystanków komunikacji miejskiej, ścieżek rowerowych. Jednym z bezsprzecznych walorów mieszkań usytuowanych wysoko lub po stronie elewacji wschodniej jest bardzo dobry widok z okna: „patrzmy na Spodek i te nowe budynki. (...) Naprzeciwko mamy taki mały miejski pocket park, jest w porządku. Nic nam nie przeszkadza, to nawet ciekawe jest. Jak otworzymy okno – coś się dzieje. Są jakieś marsze, defilady, jeżdżą różne wozy, są koncerty.”¹⁴

LOKALE UŻYTKOWE

Lokale użytkowe, o powierzchni 110 m² każdy, zaprojektowano na tzw. wysokim parterze, w trzech klatkach schodowych: nr 18, nr 24, nr 30. W 2004 roku funkcjonowały tam: sklep wielobranżowy, zakład fryzjersko-kosmetyczny, gabinety lekarskie, świetlica środowiskowa, pomieszczenie Rady Osiedla. W budynku po 2000 roku wygospodarowano dodatkowe lokale użytkowe powstałe w wyniku zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń pełniących uprzednio inne funkcje – z pomieszczeń wózkowni na parterze, z części pomieszczeń pralnio-suszarni na kondygnacjach mieszkalnych, z węzłów sanitarnych w kondygnacji parkingów itp.

Obecnie, jak wynika z wywiadu z kierownikiem administracji struktura lokali użytkowych wygląda podobnie, zmieniła się w niektórych przypadkach realizowana funkcja: „fryzjerka, kosmetyczka, lekarze byli i są nadal, był kiedyś sklepik, ale teraz jest tam ta kosmologia. Na 24 była kiedyś spółdzielnia lekarzy specjalistów (...) tam w tej chwili jest hostel, który właśnie też generuje problemy. (...) Problemem jest kwestia dojazdu tych gości, czyli wpuszczanie ich na parking i skierowania na właściwe piętro. (...) Jest tam sześć lub siedem pokoi hotelowych. Natomiast pod nr 30 była i jest nadal świetlica osiedlowa dla mieszkańców. Seniorzy tam się spotykają, jakieś spotkania noworoczne tam się odbywają. Obok są dwa lokale użytkowe podzielone na pół. W jednej części jest mieszkanie, tam ktoś mieszka. W drugiej części urzęduje logopeda. Po suszarniach też mamy parę lokali – a to jakaś fundacja ma, a to jakaś firma remontowa ma biuro.”¹⁵ Wózkownie/rowerownie, zlikwidowane na początku XXI wieku jako pomieszczenia nieużytkowane ze względu na brak dozoru, okazały się znów potrzebne. Obecnie zorganizowane są pod biegiem schodowym prowadzącym z kondygnacji przyziemia na tzw. wysoki parter.

Na pytanie, jakich usług obecnie brakuje mieszkańcom w budynku wskazywano najczęściej: tradycyjne usługi (krawiec, szewc, punkty naprawy sprzętu AGD), dom dziennej opieki dla seniorów, punkt pocztowy, małe sklepy z tanim asortymentem.

BOKSY GARAŻOWE

Pod budynkiem zaprojektowano 173 boksy garażowe, których struktura własnościowa w 2004 roku przedstawiała się podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych – ok. 50% wykupionych i 50% stanowiących przedmiot najmu. Obecnie prawie wszystkie są własnościowe. Garaże w budynku nie są w żaden sposób związane z lokalami mieszkalnymi – stanowią odrębny przedmiot własności i są użytkowane zarówno przez mieszkańców budynku, jak i osoby z zewnątrz.

W badaniach ankietowych, zarówno poprzednich, jak i aktualnych mieszkańcy narzekają na brak wystarczających miejsc do parkowania samochodów. Parking przy budynku oraz miejsca garażowe w kondygnacji podziemnej są niewystarczające, tym bardziej że nie są przeznaczone wyłącznie dla mieszkańców. Sytuację mogłaby poprawić zamiana zamykanych boksów na stanowiska parkingowe, co jest jednakże niemożliwe do wykonania ze względu

on the eastern side of the building is the excellent view from the window: “we look at Spodek and those new buildings. (...) In front of us, there is a small urban pocket park, which is fine. Nothing bothers us; it is even interesting. When we open the window, something is happening. There are marches, parades, various vehicles passing by, concerts.”¹⁴

COMMERCIAL PREMISES

The commercial premises, each with an area of 110 m², were designed on the so-called ‘high ground floor’ in three stairwells: No. 18, No. 24 and No. 30. In 2004, they housed a general store, a hairdressing and beauty salon, doctors’ premises, a community centre, and the Housing Estate Council room. After 2000, additional commercial premises were created in the building as a result of a change in the use of rooms that previously served other functions – from trolley storage rooms on the ground floor, from part of the laundry and drying rooms on the residential floors, from sanitary facilities on the car park floor, etc.

Currently, according to an interview with the administration manager, the structure of commercial premises looks similar, but in some cases their function has changed: “a hairdresser, a beautician, doctors used to be there and there still are. There used to be a small shop, but now there is a cosmetology salon. In number 24, there used to be a cooperative of medical specialists (...) now there is a hostel, which also causes problems. (...) The problem is how these guests get there, i.e. letting them into the car park and directing them to the right floor. (...) There are six or seven hotel rooms there. However, in number 30 there was and still is a community centre for residents. The elderly meet there, some New Year’s gatherings take place there. Next door, there are two commercial premises divided in half. One part is a flat where someone lives. The other part is occupied by a speech therapist. We also have a few premises after the drying rooms – one is owned by a foundation, another by a renovation company.”¹⁵ Pram/bicycle storage rooms, which were closed at the beginning of the 21st century as unused spaces due to a lack of supervision, have once again become necessary. Today they are located under the stairs that lead from the ground floor to the so-called ‘high ground floor’.

When asked what services are currently lacking for residents in the building, the most common responses were: traditional services (tailor, shoemaker, household appliance repair stores), a day care centre for the elderly, a post office, and small shops with inexpensive goods.

GARAGE BOXES

There are 173 garage boxes under the building, whose ownership structure in 2004 was similar to that of residential premises – approximately 50% purchased and 50% leased. Currently, almost all of them are privately owned. The garages in the building are in no way connected to the residential premises – they are a separate property and are used by both the residents of the building and outsiders.

In surveys, both previous and current residents complain about the lack of sufficient parking spaces. The car parking next to the building and the underground garage spaces are insufficient, especially since they are not reserved exclusively for residents. The situation could be improved by replacing the lockable boxes with open parking spaces, but this is impossible due to the legal status of these premises – they are all separate private premises.

na stan prawny tych przestrzeni – wszystkie są wyodrębnionymi lokalami prywatnymi.

5. SUPERJEDNOSTKA – OPINIE OGÓLNE MIESZKAŃCÓW ODNOSNIE DO JAKOŚCI MIEJSCA ZAMIESZKANIA

Mieszkania w budynku katowickiej Superjednostki, ze względu na lokalizację w centrum miasta, są chętnie wynajmowane przez osoby z zewnątrz: studentów, pracowników kontraktowych okolicznych biurowców, cudzoziemców itp., którzy „traktują Superjednostkę prawie jak... hotel o niezmiernie dogodnym położeniu w „pępku” Katowic”. (Sztandar, 2015). Badania jakości środowiska mieszkaniowego zawierały w związku z tym pytania, jak stali mieszkańcy postrzegają tego rodzaju wykorzystywanie budynku wielorodzinnego? Czy ciągle zmiany lokatorów stanowi dużą uciążliwość? Czy jest możliwe budowanie wspólnoty w tak dużym obiekcie, przy ciągle zmieniających się układach sąsiedzkich?

Nastawienie stałych mieszkańców do lokatorów czasowo zajmujących mieszkania, w tym do cudzoziemców jest zarówno pozytywny, jak i negatywny – tak wskazano w ankietach (Il. 14). Jest też wiele osób niezdecydowanych, co wskazuje na brak przywiązania wagi do tematu.

Proszeni o wyrażenie opinii na temat relacji sąsiedzkich mieszkańcy w większości potwierdzili, że ludzie znają się pobieżnie, pozdrawiają się, ale nie ma tu innych kontaktów. W nielicznych przypadkach zdarzają się przyjaźnie w sąsiedztwie między sąsiadami i dotyczy to raczej starszych, stałych mieszkańców. Takie wyniki uzyskano obecnie, ale podobnie wypowiadano się w 2011 roku. W 2004 roku stałych mieszkańców było znacznie więcej, toteż kontakty sąsiedzkie były bardziej ożywione. Ożywione kontakty sąsiedzkie pojawiają się wśród starszych mieszkańców, którzy mieszkają tu od początku lub nawiązali przyjaźnie na spotkaniach

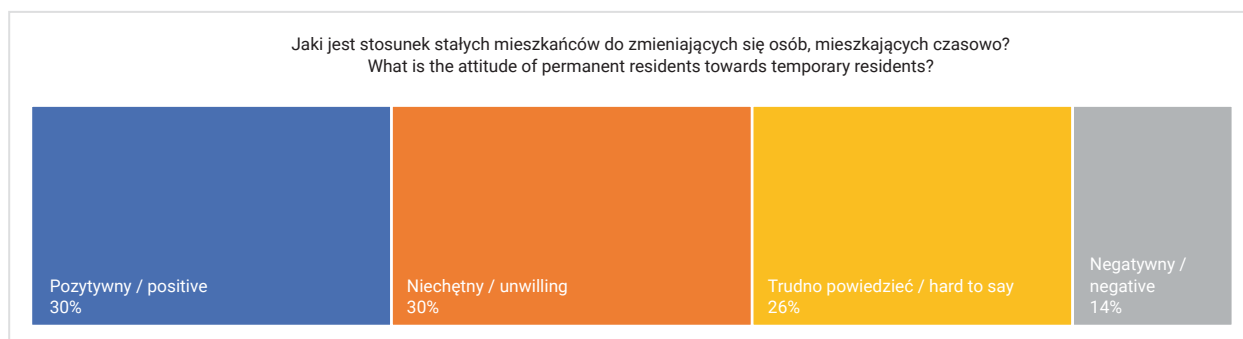
5. THE SUPERUNIT – GENERAL OPINIONS OF RESIDENTS ABOUT THE QUALITY OF THEIR PLACE OF RESIDENCE

Due to their location in the city centre, apartments in the Superjednostka building in Katowice are eagerly rented by people outside the city: students, contract workers from nearby office buildings, foreigners, etc., who “treat Superjednostka almost like... a hotel with an extremely convenient location in the ‘heart’ of Katowice” (Sztandar, 2015). Research into the quality of the living environment therefore included questions about how permanent residents perceive this type of use of a multi-family building. Is the constant change of tenants a major nuisance? Is it possible to build a community in such a large building, with constantly changing neighbourly relationships?

When asked to express their opinion about neighbourly relations, most of the residents confirmed that people know each other superficially, greet each other, but there are no other contacts. In some cases, there are friendships between neighbours, but these tend to be among older, longer-term residents. These are the current findings, but similar comments were made in 2011. In 2004, there were significantly more long-term residents, so neighbourly contacts were more lively. Lively neighbourly relations are developing among older residents who have lived here since the beginning or have made friends at senior citizens’ meetings at the Residents’ Club. However, the number of original apartment owners is steadily declining, while new tenants, busy with work or other everyday matters, declare that they have no time for neighbourhood meetings and leave matters related to the building

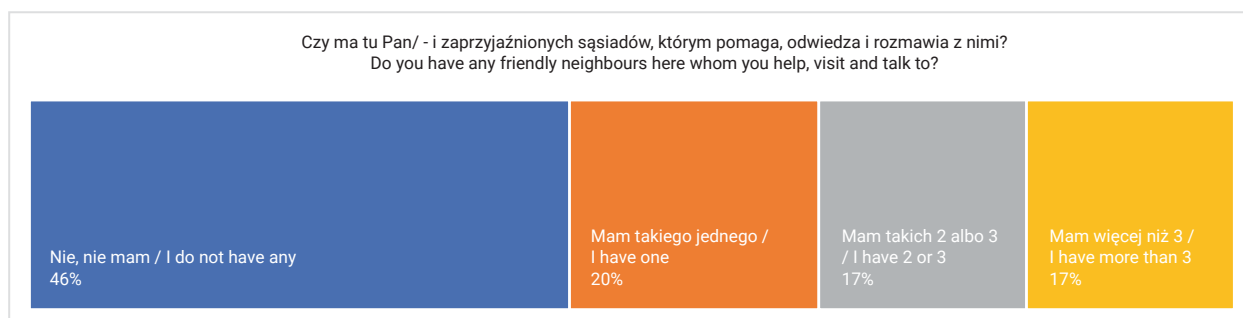
Il. 14. Stosunek stałych mieszkańców do lokatorów tymczasowych – badania sondażowe 2025 r. Oprac. autor

III. 14. The attitude of permanent residents towards temporary tenants – survey research 2025. Prepared by the author



Il. 15. Występowanie więzi sąsiedzkich w budynku – badania sondażowe 2025 r. Oprac. autor

III. 15. The existence of neighbourly bonds in the building – survey research 2025. Prepared by the author



seniorów w Klubie Mieszkańca. Jednakże liczba pierwotnych właścicieli mieszkań stale ulega zmniejszeniu, natomiast nowi lokatorzy, zajęci pracą lub innymi sprawami dnia codziennego deklarują brak czasu na spotkania sąsiedzkie, a sprawy związane z budynkiem i jego otoczeniem zostawiają administracji – „dobrze się mieszka. Oni opiekują się budynkiem bardzo dobrze. Wszystko jest naprawiane, malowane. Ktoś przychodzi i sprawdza wentylację, gaz, elektryczność (...) My nie musimy martwić się o to. (...) wyjeżdżamy na wakacje, zamykamy na klucz i koniec”.¹⁶ Analizując kwestie stanowiące największą uciążliwość dla mieszkańców, można stwierdzić, że są one niezależne od spraw dotyczących budynku, ale związane z lokalizacją przy drodze szybkiego ruchu i w otoczeniu usług wielkomiejskich. Potwierdzają to wyniki ankiet z lat ubiegłych, gdy wskazywano hałas uliczny, światła i ruch pojazdów jako najbardziej irytujące. Obecnie warunki te uległy pogorszeniu, na co wskazują mieszkańcy, jak i administratorzy: „Najgorszy jest hałas samochodów i motorów od czwartku do niedzieli w godzinach nocnych¹⁷; Wzrósł hałas (tunel nie wycisza ruchu samochodowego), brak regulacji i kontroli ruchu motorowego i samochodowego¹⁸; Ludziom przeszkadza hałas zwłaszcza od ulicy Chorzowskiej, szczególnie w weekendy, gdy pod tunelem organizują sobie wyścigi motorowo-samochodowe. To było zgłaszane i na policję, i na zebraniach osiedlowych. Żeby tam ograniczenia, progi jakieś zamontować, monitorować bardziej. Na rondzie jest klub nocno-sobotnio-weekendowy i stamtąd też dochodzą dźwięki głośne, szczególnie te o niskich tonach – basy. To bardzo dochodzi do budynku i też przeszkadza”.¹⁹ Mieszkania w Superjednostce okazują się być bardziej dostępne finansowo niż w innych katowickich budynkach. Jak wskazali respondenci, wybierając to miejsce skusiła ich okazjna cena idąca w parze z świetną lokalizacją i dobrymi warunkami mieszkalnymi. Zdarzają się tu mieszkania nawet 15%-20% tańsze niż gdzie indziej w Katowicach. Jak stwierdził mieszkaniec: „myślałem – dlaczego – no, widocznie ludzie nie lubią takiego dużego bloku. Dla nas okej”.²⁰

6. PODSUMOWANIE

Wielkie budynki wielorodzinne z drugiej połowy XX wieku są w Polsce nadal przedmiotem zainteresowania na rynku nieruchomości. Pozostają w zarządzie spółdzielni mieszkaniowych, co jest bardzo dobrym rozwiązaniem dla tak dużych obiektów. Mieszkańcy narzekają czasem na pewne decyzje odnośnie do prowadzenia remontów, doposażania budynku w nowe technologie, wymiany urządzeń i instalacji, jednakże w większości nie zdają sobie sprawy z przepisów prawnych i zasad, którymi muszą kierować się zarządcy oraz administratorzy, którzy podejmują decyzje o realizacji prac budowlanych. Przy tak dużej liczbie mieszkańców niemożliwe jest pogodzenie wszystkich interesów i spełnienie wszystkich życzeń. W wywiadzie przeprowadzonym z kierownikiem administracji budynku Superjednostki wielokrotnie wspomniano, jak nierealne są **żądania** mieszkańców, a jednocześnie jak wielki jest brak zainteresowania i brak zaangażowania w sprawy bieżące związane z obiektem. Wiele inwestycji, np. polepszających estetykę budynku – ustawienie donic z zielenią, urządzenie pocket parku przy budynku, malowanie korytarzy i klatek schodowych – jest krytykowanych przez część lokatorów i jednocześnie chwalonych przez innych. Na pytanie czy mieszkańcy deklarują chęć wspólnych działań dotyczących budynku odpowiedziano, że deklaracje są na zasadzie **żądania** – zróbcie to, niech spółdzielnia to zrobi, my damy pomysł. Takie postawy mogą wynikać z braku przywiązania do miejsca zamieszkania, traktowania go jako czasowe lokum do momentu, gdy nie znajdzie się czegoś większego, lepszego, nie skończy się najmu na czas studiów lub pracy kontraktowej.

and its surroundings to the administration – “it is a nice place to live. They take very good care of the building. Everything is fixed and painted. Someone comes and checks the ventilation, gas, electricity (...) We don't have to worry about it. (...) We go on vacation, lock up, and that is it.”¹⁶

When analysing the issues that cause the greatest nuisance to residents, it can be concluded that they are not related to the building itself, but rather to its location next to a motorway and surrounded by metropolitan services. This is confirmed by the results of surveys conducted in previous years, which identified traffic noise, lights and vehicle traffic as the most irritating factors. Currently, these conditions have deteriorated, as indicated by both residents and administrators: “The worst thing is the noise from cars and motorbikes from Thursday to Sunday at night¹⁷; Noise levels have increased (the tunnel does not muffle traffic noise), and there is a lack of regulation and control of motorbike and car traffic¹⁸; People are bothered by noise, especially from Chorzowska Street, particularly on weekends, when motorbike and car races are organised under the tunnel. This has been reported to the police and at neighbourhood meetings. There should be restrictions, speed bumps installed, and more monitoring. There is a nightclub at the roundabout, and loud noises, especially low-frequency bass sounds, can be heard from there. This noise reaches the building and is also disturbing.”¹⁹

The apartments in Superjednostka seem to be more affordable than in other buildings in Katowice. As respondents pointed out, they were attracted to this location because of the quite low price combined with a great location and good living conditions. Some apartments here are even 15-20% cheaper than elsewhere in Katowice. As one resident said: “I wondered – why – well, apparently people don't like such a large block. It's okay for us.”²⁰

6. SUMMARY

Large multi-family buildings from the second half of the 20th century remain of interest in Poland's real estate market. They remain under the management of housing cooperatives, which is a very good solution for such large properties. Residents sometimes complain about certain decisions regarding renovations, retrofitting the building with new technologies, and replacing equipment and installations, but most residents do not realise the legal regulations and rules that managers and administrators must follow when making decisions about construction work. With such a large number of residents, it is impossible to reconcile all interests and fulfil all wishes.

In an interview with the manager of the Superunit building administration, it was repeatedly noted how unrealistic the residents' demands are, and how great the lack of interest and involvement is in current issues related to the facility. Many investments, e.g., those that improve the building's aesthetics – placing planters with greenery, creating a pocket park next to the building, painting corridors and staircases – are criticised by some tenants and praised by others. When asked whether the residents declare their willingness to take joint action regarding the building, the answer was that the declarations are in the form of demands – do it, let the cooperative do it, we will give you the idea. Such attitudes may result from a lack of attachment to the place of residence, treating it as a temporary accommodation until something bigger and better is found or until the lease for the duration of studies or contract work ends.

Z drugiej strony, w wywiadach podkreślano potencjał, jaki ma przedmiotowy budynek – jest solidny, zadbane, bezpieczny, doskonale zlokalizowany, dobrze skomunikowany z miastem Katowice i resztą aglomeracji śląskiej, jest budynkiem ikonicznym, o którym nakręcono już kilka filmów, zrealizowano wiele reportaży, jest obiektem prestiżowym, co również wybrzmiało w ankietach. Mieszkańcy są dumni, że jest to ich miejsce zamieszkania. Superjednostka jest przedmiotem wielu architektonicznych opracowań koncepcyjnych, treningowych, opartych na współczesnych ideach projektowych – projektowanie inkluzywne, uniwersalne, zrównoważone, mieszkalność dostępne, co-housing itp., lecz ze względu na stan prawny polskich budynków wielorodzinnych – rozdrobnienie własnościowe – żadne z tych idei nie mogą zostać zrealizowane w istniejących obiektach. Można natomiast posłuchać głosu mieszkańca zafascynowanego zmianami klimatycznymi, który przyznaje, że taka skomasowana jednostka mieszkaniowa jest najlepszym rozwiązaniem – duże dachy dają szansę na zainstalowanie dużej liczby ogniw fotowoltaicznych i paneli podgrzewających wodę użytkową do łazienek, duże szachty wentylacyjne dają szansę na prowadzenie centralnie sterowanej wentylacji i klimatyzacji całego budynku, lokalizacja w centrum i doskonale skomunikowanie pozwala na rezygnację z samochodu na rzecz roweru, przestrzeń pod budynkiem można przeznaczyć na miejsca dla rowerów miejskich darmowych, place zabaw dla dzieci i młodzieży, zacienione miejsca spotkań dla osób starszych i z małymi dziećmi. Naziemny parking przy budynku można byłoby przeznaczyć na zieleni – krzewy i drzewa owocowe, aby ludzie mogli się częstować. Podziemne boksy garażowe należałoby przeznaczyć na przestrzeń realizacji wspólnych zainteresowań – majsterkowanie, sąsiedzkie naprawy zepsutego sprzętu i mebli, wyprzedaże garażowe, wymiana ubrań, sprzętów, książek. Być może to skłoniłoby mieszkańców do większych, bardziej ożywionych kontaktów i budowania wspólnoty sąsiedzkiej.

However, interviews emphasised the potential of the building in question – it is solid, well-maintained, safe, perfectly located, well connected to the city of Katowice and the rest of the Silesian agglomeration; it is an iconic building, which has already been featured in several films and many reports; it is a prestigious facility, which was also mentioned in the surveys. Residents are proud of their place of residence. The Superunit is the subject of many architectural, conceptual, and training studies based on contemporary design ideas – inclusive, universal, sustainable design, accessible housing, co-housing, etc. However, due to the legal status of Polish multi-family buildings – fragmented ownership – none of these ideas can be implemented in existing buildings. However, we can listen to the voice of a resident concerned about climate change, who admits that such an aggregated housing unit is the best solution – large roofs provide an opportunity to install a large number of photovoltaic cells and panels for heating water for bathrooms, large ventilation shafts provide an opportunity for centrally controlled ventilation and air conditioning of the entire building, the central location and excellent transport links allow residents to give up their cars in favor of bicycles, and the spaces under the building can be used for free city bikes, playgrounds for children and teenagers, shaded meeting places for the elderly and people with small children. The above-ground parking lot next to the building might be turned into a green space – shrubs and fruit trees, so that people can help themselves. The underground parking spaces might be used for shared interests – handyman work, neighbourhood repairs of broken equipment and furniture, garage sales, clothing, equipment, and book exchanges. Perhaps this would encourage residents to have more lively interactions and build a neighbourhood community.

ENDNOTES

- 1 Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. Dz. U. 2018 poz. 1000.
- 2 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. nr 75, poz. 690 (z późn. zm.; tekst jednolity: Dz. U. 2022 poz. 1225).
- 3 Zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów. Dz. U. 2017 r., poz. 19.
- 4 Wywiad fokusowy z kierownikiem administracyjnym Superjednostki panią Weroniką Sikorą, 25.06.2025 r.
- 5 Ankieta 2025 – formularz udostępniony w wersji papierowej.
- 6 Wywiad fokusowy z kierownikiem administracyjnym Superjednostki panią Weroniką Sikorą, 25.06.2025 r.
- 7 Ankieta 2025 – formularz udostępniony na platformie internetowej Google.
- 8 Ankieta 2003 – formularz udostępniony w wersji papierowej.
- 9 Wywiad fokusowy z kierownikiem administracji Superjednostki panią Weroniką Sikorą, 21.05.2025 r.
- 10 Ustawa z 31 stycznia 1961 roku prawo budowlane, Dz. U. nr 7, poz. 46. Rozporządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z 21 lipca 1961 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego, Dz. U. nr 38, poz. 196.
- 11 Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Katowicach przy ul. Korfanteo, zatwierdzony przez P.W.R.N. w Katowicach dnia 14 lutego 1964 roku, zezwolenie na projekt indywidualny z dnia 24 marca 1964 roku; arch. Mieczysław Król.
- 12 Uchwała nr 364 Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959 roku w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego, Monitor Polski Nr 81, poz. 422.
- 13 Wywiad fokusowy z mieszkańcem, 29.05.2025 r.
- 14 Wywiad fokusowy z mieszkańcem, 29.05.2025 r.
- 15 Wywiad fokusowy z kierownikiem administracji Superjednostki panią Weroniką Sikorą, 21.05.2025 r.
- 16 Wywiad fokusowy z mieszkańcem, 29.05.2025 r.
- 17 Ankieta 2025 – formularz udostępniony na platformie internetowej Google.
- 18 Ankieta 2025 – formularz udostępniony w wersji papierowej.
- 19 Wywiad fokusowy z kierownikiem administracji Superjednostki panią Weroniką Sikorą, 21.05.2025 r.
- 20 Wywiad fokusowy z mieszkańcem, 29.05.2025 r.
- 1 Act of Law from 10 May 2018 on the protection of personal data, Journal of Laws 2018, Entry 1000.
- 2 Regulation of the Minister of Infrastructure of 12 April 2002 on technical conditions to be met by buildings and their location, Journal of Laws No. 75, Entry 690 (as amended; consolidated text: Journal of Laws 2022, Entry 1225).
- 3 According to the requirements of Ordinance by the Polish Minister of Environment of 29 December 2016 on detailed method of selective collection of selected waste fractions, Journal of the Laws of the Polish Republic 2017, Entry 19.
- 4 The focus interview with the administrative manager of the Superunit, Ms Weronika Sikora, 21.05.2025.
- 5 Survey 2025 – form available in paper format.
- 6 Focus interview with the administrative manager of Superjednostka, Ms Weronika Sikora, 21.05.2025.
- 7 Survey 2025 – form available on Google.
- 8 Survey 2004 – form available in paper format.
- 9 The focus interview with the administrative manager of the Superunit, Ms Weronika Sikora, 21.05.2025.
- 10 Act of 31 January 1961 on construction law, Journal of Laws No. 7, item 46. Regulation of the Chairman of the Committee for Construction, Urban Planning and Architecture of 21 July 1961 on the technical conditions to be met by general construction buildings, Journal of Laws No. 38, Entry 196.
- 11 Design of a multi-family residential building in Katowice at Korfanteo Street, approved by the Provincial Executive Committee in Katowice on 14 February 1964; individual design permit dated 24 March 1964; architect Mieczysław Król.
- 12 Resolution No. 364 of the Council of Ministers of 20 August 1959 on the approval of design standards for residential construction, Monitor Polski No. 81, Entry 422.
- 13 Focus interview with a resident, 29.05.2025.
- 14 Focus interview with a resident, 29.05.2025.
- 15 Focus interview with the administrative manager of Superjednostka, Ms Weronika Sikora, 21.05.2025.
- 16 Focus interview with a resident, 29.05.2025.
- 17 Survey 2025 – form available on the Google online platform.
- 18 Survey 2025 – form available in paper format.
- 19 Focus interview with the administrative manager of Superjednostka, Ms Weronika Sikora, 21.05.2025.
- 20 Focus interview with a resident, 29.05.2025.

REFERENCES

- [1] Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., 2012, Warunki zamieszkiwania seniorów – główne ustalenia badawcze. W: P. Błędowski (red.) *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Poznań, Termedia, s. 511-530.
- [2] Komar B., Kucharczyk-Brus B., Zabawa-Krzykowska J., 2006, Badania narastania stresu środowiskowego po 30 latach użytkowania budynku „Superjednostka” w Katowicach. W: E. Niezabitowska (red.) *Badania jakościowe środowiska zbudowanego, Zachowanie, Środowisko, Architektura*, Poznań, Stowarzyszenie Psychologia i Architektura, s. 61-82.
- [3] Komar B., Kucharczyk-Brus B., 2007, The super-unit in Katowice – case study. W: B. Komar, B. Kucharczyk-Brus B. (eds.) *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Gliwice, Wyd. Politechniki Śląskiej, s. 205-222.
- [4] Komar B., Kucharczyk-Brus B., 2011, „Superjednostka” w Katowicach w aspekcie idei rozwoju zrównoważonego. W: Z. Bać (red.), *Habitaty 2010 – zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego*, Prace Naukowe Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej. Architektura Mieszkaniowa, vol. 9, nr 7, Politechnika Wrocławska, s. 179-181.
- [5] Kucharczyk-Brus B., 2004, Wpływ zmian zachodzących w środowisku miejskim na odbiór budynku, na przykładzie obiektu mieszkalnego wielorodzinnego w Katowicach. W: J. Włodarczyk (red.) *Architektura i technika a zdrowie: At-z. Materiały II Sympozjum*, Gliwice, Politechnika Śląska. Wydział Architektury. Katedra Architektury i Metodyki Projektowania, s. 147-155.
- [6] Kucharczyk-Brus Beata, 2016, *Mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej – obraz ewolucji idei projektowej, uwarunkowań rozwojowych i sposobów użytkowania, na przykładzie Górnego Śląska*, Monografia, vol. 597, Politechnika Śląska.
- [7] Niezabitowska E., Bartoszek A., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., 2013, Środowisko zamieszkania polskich seniorów w badaniach interdyscyplinarnych. Studia przypadków na wybranych przykładach, Katowice, Wydawnictwo Naukowe Śląsk.
- [8] Pierścionek B., Puchałka D., Kleszcz J., 2025, Revitalisation of the ‘Superunit’ in Katowice in the context of an ageing population. A case study. *CEER Civil And Environmental Engineering Reports*, 35 (3): 0160-0180, p. 160-180.
- [9] Preiser W., Rabinowitz H., White E., 1988, *Post-Occupancy Evaluation*, New York, Van Nostrand Reinhold.
- [10] Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Katowicach przy ul. Korfante-go, zatwierdzony przez P.W.R.N. w Katowicach dnia 14 lutego 1964 roku, zezwolenie na projekt indywidualny z dnia 24 marca 1964 roku; arch. Mieczysław Król; dokumentacja archiwalna Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- [11] Rozporządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z 21 lipca 1961 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego, Dz. U. nr 38, poz. 196.
- [12] Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. nr 75, poz. 690 (z późn. zm.; tekst jednolity: Dz. U. 2022 poz. 1225).
- [13] Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów. Dz. U. 2017 r., poz. 19.
- [14] Springer F., 2022, Żle urodzone. Reportaże o architekturze PRL-u. Kraków, Karakter.
- [15] Uchwała nr 364 Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959 roku w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego, Mon. Pol. Nr 81, poz. 422.
- [16] Ustawa z 31 stycznia 1961 roku prawo budowlane, Dz. U. nr 7, poz. 46.
- [17] Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. Dz. U. 2018 poz. 1000.
- [18] Szandar Z., 2015, Jest SUPER ale i uciążliwie. *Wspólne Sprawy*, Gazeta Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ROK XXIV, NR 7-8 (292-293), lipiec-sierpień 2015, s. 11.