

Adaptacja historycznych budynków banków do nowych funkcji



dr inż. arch.

KRYSTYNA STRUMIŁŁO

Politechnika Łódzka

Instytut Architektury i Urbanistyki

ORCID: 0000-0003-4885-725X

Celem artykułu jest przedstawienie na wybranych przez autorkę przykładach roli i znaczenia adaptacji oraz ponownego wykorzystania budynków banków do nowych funkcji. Historyczne budynki banków mają duży potencjał architektoniczny i należą do najważniejszych obiektów w hierarchii zabudowy miasta.

Pod koniec XX i na początku XXI wieku na świecie nastąpiły znaczące zmiany w bankowości. Obecnie stare budynki banków zazwyczaj nie odpowiadają współczesnym wymaganiom nowych generacji i technologii ani popytowi. Z tych powodów banki i ich tereny często poddawane są procesom transformacji – ponownemu wykorzystaniu, rewitalizacji czy przebudowie.

Przestrzeń i środowisko zabudowane podlegają ciągłej ewolucji. W ciągu ostatnich kilku dekad zwrot w kierunku ponownego wykorzystania i adaptacji istniejących budynków stał się popularnym trendem. Jednym z powodów zainteresowania adaptacją jest rosnące przekonanie, że adaptacja starych budynków do nowych celów jest często tańsza niż ich wyburzenie i odbudowa. Czynniki ekonomiczne przekłada się na aspekt środowiskowy [1].

W przypadku budynków bankowych należy uwzględnić także ich wartość architektoniczną.

Doświadczenie związane z ponownym wykorzystaniem ma długą historię, ale obecnie lepiej rozumiemy jego znaczenie. Istnieje silny związek gospodarczy, kulturowy i środowiskowy pomiędzy adaptacyjnym ponownym wykorzystaniem a zrównoważonym rozwojem. Ochrona dziedzictwa kulturowego i naturalnego jest podstawą zrównoważonego rozwoju. W Polsce zachowanie zabytku i utrzymanie w należyłym stanie (według Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r.) jest obowiązkiem spoczywającym na właścicielu lub użytkowniku nieruchomości [2]. Nierzadko ratunkiem dla tych obiektów jest adaptowanie ich do nowych funkcji. Wydłużenie cyklu życia budynku poprzez ponowne wykorzystanie może zmniejszyć zużycie materiałów, transportu i energii oraz zanieczyszczenie środowiska. Według Bullena [3] oszacowanie kosztów adaptacji istniejącego budynku w porównaniu z budową nowego jest postrzegane jako trudniejsze, ale jeszcze trudniejsze jest określenie wartości społecznych i środowiskowych czynników zrównoważonego rozwoju. Chociaż opinie na temat kosztów są różne i podzielone, zależą w dużej mierze od skali wprowadzanych zmian. Może to dotyczyć nawet nowszych budynków bankowych, które od dłuższego czasu nie mogą funkcjonować. Natomiast, jak wspomniano, stare, historyczne budynki mają dużą wartość architektoniczną i kulturową, którą należy zachować. Istnieją organizacje międzynarodowe, takie jak Organizacja Narodów Zjednoczonych ds. Oświaty, Nauki i Kultury (UNESCO) oraz Międzynarodowa Rada ds. Zabytków i Miejsc (ICOMOS), które podkreślają znaczenie dziedzictwa kulturowego w osiągnięciu zrównoważonego rozwoju [4].

W artykule posłużono się badaniami opartymi na przeglądzie literatury i realizacji z ostatnich lat, a także badaniami in situ.

Przykłady przystosowania budynków bankowych do nowych funkcji

Proces adaptacji i ponownego wykorzystania istniejącej zabudowy rozwija się na świecie od wielu lat. Jest to przekształcanie istniejących budynków w nowoczesne, ekologiczne i energooszczędne obiekty. Rewitalizowane budynki użyteczności publicznej, w tym przypadku banki, zgodnie z wymogami stawianymi obiektom powinny mieć takie samo wyposażenie techniczne jak budynki nowo projektowane [5]. Ponowne wykorzystanie dotyczy obiektów, które z różnych powodów utraciły funkcje użytkowe i przestały spełniać swoje podstawowe zadania. Proces zmian przestrzennych, technicznych, konstrukcyjnych i architektonicznych, którego celem jest stworzenie nowych funkcji i warunków dalszego użytkowania, jest zadaniem wieloetapowym. Trzeba mieć bowiem świadomość, że rewitalizacja wiąże się ze złożonymi procesami budowlanymi i koniecznością rozwiązania wielu problemów technicznych. Zadanie jest trudne, ale często zakończone sukcesem. Istotne jest prawidłowe przeprowadzenie adaptacji obiektu, a więc w taki sposób, aby zachować jego wartość, podkreślić walory, zminimalizować koszty użytkowania i zadowolili inwestora. Fazę projektową należy rozpocząć od koncepcji i omówienia założeń projektowych w świetle wymogów konserwatorskich i potrzeb stojących za nowymi funkcjami. To układ przestrzenny obiektu zabytkowego powinien przesądzać o możliwości wejścia w nową funkcję, a nie odwrotnie. Podstawowe zadania to: poprawa stanu technicznego, wyposażenie budynku w nowoczesne, prawidłowo poprowadzone instalacje, możliwość adaptacji poszczególnych



Fot.1. Dawny Bank Państwa w Warszawie, zdjęcie archiwalne ok.1912 r.;
 źródło: https://fotopolska.eu/warszawa/b3023_bank_polski.html [dostęp: 15.03.2024]

pięter, zmiana sposobu ogrzewania w celu umożliwienia efektywności energetycznej, a także uzyskanie certyfikatów.

Na świecie jest wiele przykładów adaptacji budynków bankowych. W kontekście zrównoważonego rozwoju prawie zawsze bardziej realną opcją jest zastosowanie adaptacyjnej strategii ponownego wykorzystania niż wyburzenie i budowanie nowego obiektu [6]. Warto tutaj wspomnieć, że w Stanach Zjednoczonych funkcjonują zachęty dla inwestorów, którzy decydują się na adaptację i ponowne wykorzystanie istniejących obiektów.

Przedstawiona analiza wybranych przykładów adaptacji, które zostały przeprowadzone w dużych miastach na świecie, może zobrażać skalę zjawiska ponownego wykorzystania historycznych obiektów bankowych do nowych funkcji. Ciekawym przykładem są historyczne banki w Nowym Jorku [7]. Dawne nowojorskie banki najczęściej adaptowane są na drogerie, hotele, apartamenty i sklepy. Na potrzeby apteki CVS Pharmacy dostosowane zostały banki: New York Savings Bank (1897) w Chelsea, oddział dawnego East River Savings Bank (1926–27) (budynek, który do dziś przypomina o majestacie greckich i rzymskich świątyń). Z kolei New York County Bank (1907) mający wyraźne wpływy klasyczne przez krótki czas, w połowie lat dziewięćdziesiątych XX wieku, pełnił funkcję teatru, jednak w 1999 roku został adaptowany i przystosowany do dwóch nowych

funkcji. Budynek został podzielony na część z mieszkaniami własnościowymi i Muzeum Iluzji [8]. Funkcję mieszkalną w 2006 roku uzyskał Apple Bank (1928). W Chicago natomiast jednym z banków, który zyskał nowe życie, jest The Stony Island Trust and Savings Bank Building (powstał w 1923 roku). Po adaptacji w 2015 roku w budynku mieści się galeria sztuki i biblioteka o nazwie Stony Island Arts Bank [9]. Bank pełnił swoją funkcję ponad pół wieku, do początku lat osiemdziesiątych, ulegając jednak stopniowej degradacji. Ze względu na walory architektoniczne i kulturowe obiekt postanowiono zachować. Adaptacja była dużym wyzwaniem pod względem elastyczności rozwiązań funkcjonalnych i konstrukcyjnych. Budynek został ponownie otwarty w październiku 2015 roku, pierwszego dnia najważniejszego biennale architektury w mieście. Uznano, że w dłuższej perspektywie wyremontowany obiekt będzie generował korzyści ekonomiczne. W Chicago adaptacje przeprowadzono także w dwóch innych historycznych bankach, które zostały wykorzystane do nowych funkcji jako drogerie, są to Home Bank and Trust Company oraz budynek Old Noel State Bank.

Przykładem ponownego wykorzystania obiektu jest Narodowy Bank Kolorado w Denver, który został przekształcony w hotel. Na potrzeby adaptacji zaprojektowano 230 pokoi hotelowych, restaurację, bar w holu oraz salę fitness [10]. Układ

konstrukcyjny umożliwił stworzenie pokoi hotelowych o różnych planach – od małych pokoi studio po apartamenty. Wiele historycznych elementów tego budynku, pochodzących z początku XX wieku, pozostało nienaruszonych.

Podobną funkcję uzyskał dawny budynek Farmers and Mechanics Savings Bank w centrum miasta Minneapolis. Przez kilka lat obiekt był całkowicie opuszczony, został jednak odrestaurowany i innowacyjnie przeobrażony w butikowy obiekt hotelowy. Wielka sala bankowa została przekształcona w zupełnie nową przestrzeń, która jest sercem i duszą hotelu Westin. Utrzymanie charakteru lobby bankowego przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych funkcji było wyzwaniem, a szczególnie trudnym zadaniem była konieczność stworzenia pokoi hotelowych w istniejącej siatce budowlanej.

W Europie wśród adaptowanych budynków bankowych na szczególną uwagę zasługują budynek Kas Bank w Amsterdamie (1908–32). Przeprowadzona tam w 2016 roku adaptacja miała na celu poszanowanie historycznego budynku banku przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych funkcji i zastosowaniu niezbędnych ulepszeń. W dawnej sali bankowej zaprojektowano bar i restaurację. W obiekcie znajduje się również spa, inkubator kreatywności, a także przestrzeń, w której holenderscy artyści mogą prezentować swoje prace związane z modą, sztuką





Fot. 2., 3. Zachowane zachodnie skrzydło dawnego Banku Polskiego w Warszawie – obecnie obiekt wielofunkcyjny oraz część nowo wybudowana o nazwie Senator, mieszcząca m.in. biura firmy Orlen; źródło: fot. autorki (2024)

i designem [11]. Górne piętra zostały przekształcone w hotel z 66 pokojami.

W Polsce wiele historycznych obiektów bankowych nadal pełni swoją funkcję, jednak część z nich została zrewitalizowana ze zmianą funkcji. Jedną z ważniejszych adaptacji jest transformacja dawnego Banku Polskiego w Warszawie (fot.1.).

Warto wspomnieć, że budynek powstał w latach 1907–1911 według projektu Leontija Benoisa jako filia rosyjskiego Banku Państwa, w miejscu kompleksu Mennicy Warszawskiej. Znajduje się w samym sercu historycznej części miasta, przy ulicy Bielańskiej,

tuż obok placu Teatralnego. Od 1918 roku w budynku mieściła się Polska Krajowa Kasa Pożyczkowa, a od 1926 roku – Bank Polski Spółka Akcyjna [12].

W czasie II wojny światowej była to ostatnia reduta walczącego Starego Miasta. Po wojnie wyburzono dużą część zniszczonego budynku, pozostawiając jedynie skrzydło zachodnie, które zostało wpisane do rejestru zabytków. W 2007 roku na terenie obiektu prowadzono prace archeologiczne w związku z planowanymi robotami budowlanymi obiektu biurowego, które zakończono w 2012 roku. W nowym obiekcie o nazwie

Senator odtworzono zarys ścian dawnego skrzydła budynku oraz we wnętrzu kształt sali operacyjnej banku. Natomiast pozostawione zabytkowe zachodnie skrzydło dawnego banku pełni różne funkcje, jest tam m.in. studio fotograficzne, w którym odbywają się prestiżowe sesje i wystawy oraz imprezy okolicznościowe (fot. 2., fot. 3.).

Na uwagę zasługuje także przeprowadzona adaptacja budynku dawnego banku Towarzystwa Wzajemnego Kredytu w Łodzi przy ul. Roosevelta 15 (fot. 4., fot. 5.), który był zapowiedzią modernizmu w łódzkiej architekturze. Zbudowano go w latach 1910–1911 na zlecenie Towarzystwa Wzajemnego Kredytu w Łodzi, jednej z najważniejszych instytucji finansowych w dziejach miasta. Projekt był wykonany przez biuro architektoniczne Wilhelma Martensa mające na koncie podobne realizacje m.in. w Berlinie i Hamburgu. Obecnie, po adaptacji, budynek mieści Sejmik Województwa Łódzkiego. Remont dawnego banku obejmował nie tylko przebudowę pomieszczeń, ale też renowację sztukaterii, polichromii, boazerii. Rozprowadzono nowe instalacje, wymieniono stolarkę drzwiową i okienną. Wnętrza dostosowano do obowiązujących przepisów, nowym elementem jest winda umożliwiająca dostęp dla osób z niepełnosprawnościami. Udało się zachować wiele oryginalnych elementów i detali. Warto dodać, że przy okazji adaptacji odkryto też dawne dekoracje ścian. Obecnie w dawnym skarbcu w piwnicy znajduje się serwerownia, na parterze sala obrad, sale konferencyjne oraz gabinety. Pierwsze i drugie piętro przeznaczone są na biura. Elewacje odświeżono z zachowaniem pierwotnego stanu.

Przeprowadzona analiza wybranych przykładów adaptacji banków pokazuje możliwości przeznaczenia ich do nowych funkcji. Badane obiekty sprzyjają adaptacji głównie do funkcji mieszkaniowych, hotelowych i komercyjnych. Nowe funkcje odgrywają kluczową rolę w projektach ponownego wykorzystania adaptacyjnego. Są odpowiedzią na stale zmieniające się potrzeby społeczeństwa, z jednoczesnym zachowaniem wartości historycznych.

Rola i znaczenie adaptacji

Adaptacyjne ponowne wykorzystanie budynków uważa się za sposób przekazania dziedzictwa przeszłości. Adaptacje wydłużają cykl życia budynków, ale jakość adaptacyjnych interwencji w zakresie ponownego wykorzystania zależy od jakości projektu architektonicznego i adekwatności nowego przeznaczenia – zarówno w odniesieniu do samego budynku, jak i kontekstu urbanistycznego, w którym jest on zlokalizowany.

Ponowne wykorzystanie budynku to proces, który użytkuje istniejącą energię i jakość pierwotnego obiektu w sposób dynamiczny i zrównoważony. Rewitalizacja budynków

użyteczności publicznej w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju jest procesem interdyscyplinarnym, złożonym i wieloaspektowym [13]. Wymaga dobrej organizacji i zarządzania, które uwzględniają złożoność zagadnień. W Ameryce Północnej i w Europie procesy adaptacyjne prowadzone są z dużym sukcesem i przy uwzględnieniu korzyści środowiskowych. Należy jednak nadmienić, że dotychczasowe doświadczenia praktyczne w Polsce pokazują, że pełna realizacja tego procesu jest rzadkością i ma miejsce stosunkowo od niedawna. Do tej pory bowiem niewiele zrewitalizowanych budynków użyteczności publicznej w Polsce uzyskało certyfikaty wielokryterialnych systemów oceny budynków. Adaptowane obiekty powinny spełniać wymogi zrównoważonego rozwoju, uzyskując odpowiednie certyfikaty (m.in. BREEAM, LEED) potwierdzające ich stan faktyczny i określający ich wpływ na środowisko. Co więcej, zrównoważony budynek musi uwzględniać także jego wpływ na samopoczucie fizyczne i psychiczne jego użytkowników [14]. Ważnym celem ponownego wykorzystania budynków jest poprawa jakości użytkowania przy jednoczesnym zmniejszeniu zużycia energii niezbędnej do funkcjonowania tego budynku (m.in. zmniejszają się koszty ogrzewania i zużycia mediów). Adaptacyjne ponowne wykorzystanie obiektów to proces przekształcania istniejących budynków w nowe, nowoczesne i przyjazne dla środowiska obiekty.

Wnioski

Adaptacyjne ponowne wykorzystanie dawnych budynków banków stanowi szansę na zachowanie tych obiektów w przestrzeni miasta. Zachowanie i ochrona wielu istniejących już archetypów kulturowych w połączeniu z troską o ciągłość kulturową stwarza ogromne korzyści społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Jest to strategia korzystna nie tylko dla środowiska, ale także dla zachowania wartości i dziedzictwa kulturowego, przypomina o przeszłości i zachowuje tradycje. Najbardziej udane projekty adaptacji i ponownego wykorzystania dziedzictwa to te, które szanują i zachowują pierwotne znaczenie budynków, ale dodają do nich współczesną warstwę w celu zapewnienia właściwego funkcjonowania. Proces rewitalizacji budynków banków prowadzony według zasad zrównoważonego rozwoju stymuluje wprowadzanie innowacyjnych technologii oraz nowoczesnych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych. Łącząc natomiast wspomniane korzyści gospodarcze, ekologiczne oraz społeczne i kulturowe, przyczynia się również do ożywienia gospodarczego. Adaptacje tak ważnych obiektów użyteczności publicznej podnoszą atrakcyjność i jakość miast, a zachowanie ich w strukturach miasta wzbogaca kapitał społeczny i tradycje.



Fot. 4., 5. Budynek dawnego Banku Towarzystwa Wzajemnego Kredytu w Łodzi przy ul. Roosevelta, obecnie Sejmik Województwa Łódzkiego; źródło: fot. autorki (2024)

BIBLIOGRAFIA

- [1] Adaptive Reuse: The benefit for Investors, <http://www.matthews.com> [dostęp: 23.02.2024].
- [2] Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., <https://isap.sejm.gov.pl> [dostęp: 23.02.2024].
- [3] Bullen P.A., Sustainable Adaptive Reuse of the Existing Building Stock in Western Australia, [w:] Khosrowshahi F. (red.), 20th Annual ARCOM Conference, Heriot Watt University, Association of Researchers in Construction Management, Vol. 2, s. 1387-1397, 2004.
- [4] UNESCO. Recommendation on the Historic Urban Landscape. UNESCO World Heritage Centre, Paris 2011.
- [5] Terlikowski W., 2013, Rewitalizacja budynków użyteczności publicznej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, „Materiały budowlane”, 5, (nr 489), s. 2-4. <https://www.materiałybudowlane.info.pl/images/2013/5/s02-04.pdf> [dostęp: 20.05.2020].
- [6] Love P.E.D., Bullen P.A., 2009, Toward the sustainable adaptation of existing facilities, „Facilities”, vol. 27, no. 9, s. 357-367.
- [7] Chen S., 2019, Historic Bank Buildings Get a Second Act, „New York Times” (April 21, 2019), <https://www.nytimes.com/2019/04/19/realestate/historic-bank-buildings-get-a-second-act.html> [dostęp: 15.05.2022].
- [8] A New Role for Grand Old Banks, <https://www.nytimes.com/slideshow/2019/04/19/realestate/a-new-role-for-grand-old-banks.html> [dostęp: 30.01.2020].
- [9] Ruhling N.A., Adaptive Reuse Spurs Urban Renewal, Apr 18, 2017, <https://www.traditionalbuilding.com/projects/urban-renewal> [dostęp: 10.12.2021].
- [10] Dravitz R., Adaptive Reuse: Colorado National Bank Hotel Conversion Final Update – Part 1, (June 9 2014), <http://denverurbanism.com/2014/06/adaptive-reuse-colorado-national-bank-hotel-conversion-final-update-part-1.html> [dostęp: 29.01.2020].
- [11] Formerly a Historic Bank, This Amsterdam Hotel Honors Its Stately Roots, <https://www.dwell.com/article/formerly-a-historic-bank-this-amsterdam-hotel-honors-its-stately-roots-66e082a2> [dostęp: 18.10.2019].
- [12] <https://www.whitemad.pl/reduta-bank-polski-w-warszawie-symbol-powstanczego-heroizmu/> [dostęp: 24.02.2024].
- [13] Strumitto K., Adaptive reuse of buildings as an important factor of sustainable development, [w:] Charytonowicz J. (red.), Advances in Human Factors and Sustainable Infrastructure, USA, Springer, Floryda 2016, s. 51-59.
- [14] De Medici S., De Toro P., Nocca F., 2020, Cultural Heritage and Sustainable Development: Impact Assessment of Two Adaptive Reuse Projects in Siracusa, Sicily, „Sustainability” 12(1), s. 311.

DOI: 10.5604/01.3001.0054.5255

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Strumiłło Krystyna, 2024, Adaptacja historycznych budynków banków do nowych funkcji, „Builder” 06 (323). DOI: 10.5604/01.3001.0054.5255

STRESZCZENIE:

W artykule omówiono zagadnienie adaptacji historycznych budynków bankowych z przeznaczeniem do nowych funkcji. Celem pracy

jest ukazanie znaczenia ponownego wykorzystania obiektów oraz wskazanie ich potencjału adaptacyjnego. Badania przeprowadzono w oparciu o analizy istniejącej literatury na temat realizacji z ostatnich lat oraz badania in situ. Analiza wybranych przykładów adaptacji pokazuje główne strategie i kryteria projektowe. Zachowanie i ochrona historycznych budynków banków pozwala uszanować ciągłość kulturową, stanowiąc połączenie nowych rozwiązań z zachowaniem cennych wartości architektonicznych. Ponowne wykorzystanie obiektów stwarza ogromne korzyści społeczne, gospodarcze i środowiskowe także w aspekcie zrównoważonego rozwoju.

SŁOWA KLUCZOWE:

budynki banków, adaptacja, nowe funkcje

ABSTRACT:

ADAPTATION OF HISTORIC BANK BUILDINGS FOR NEW FUNCTIONS. The article discusses the issue of adapting historic bank buildings for new functions. The aim of the work is to show the importance of reusing objects and to indicate their adaptive potential. The research was based on analyzes of existing literature on implementations from recent years and in-situ research. Analysis of selected adaptation examples shows the main design strategies and criteria. Preserving and protecting historic bank buildings allows for cultural continuity, combining new solutions with the preservation of valuable architectural values. Reusing objects creates enormous social, economic and environmental benefits also in terms of sustainable development.

KEYWORDS:

bank buildings, adaptation, new functions