

Centrum Dystrybucji i Kompletacji dla firmy Schaeffler w Prologis Park Ujazd

Wyzwanie:

Schaeffler, globalny lider technologii mobilności, poszukiwał lokalizacji dla nowego Wschodnioeuropejskiego Regionalnego Centrum Dystrybucji i Kompletacji. Kluczowe wyzwania obejmowały:

- budowę magazynu typu BTS, w pełni dopasowanego do indywidualnych potrzeb operacyjnych Schaeffler;
- zapewnienie maksymalnej efektywności energetycznej, niskiej emisji CO₂ i komfortu pracy dzięki zastosowaniu zaawansowanych rozwiązań technologicznych;
- wybór lokalizacji o strategicznym znaczeniu – w województwie opolskim, przy kluczowych trasach transportowych, stanowiącej dogodne centrum dystrybucyjne dla krajów Europy Środkowo-Wschodniej;
- realizację projektu zgodnie z najwyższymi standardami środowiskowymi – potwierdzoną planowaną certyfikacją BREEAM na poziomie Outstanding, tj. najwyższym możliwym w międzynarodowej skali oceny zrównoważonego budownictwa.

Rozwiązanie:

Schaeffler zdecydował się na ulokowanie inwestycji w Prologis Park Ujazd (woj. opolskie). Kluczowym czynnikiem było nie tylko doskonałe położenie – przy autostradzie A4 i drodze krajowej nr 88, 33 km od A1 i 60 km od Katowic – ale także wyjątkowa jakość partnerskiej współpracy z Prologis. Obiekt o powierzchni 62 500 m², realizowany w formule BTS (build-to-suit), powstaje jako odpowiedź na indywidualne potrzeby operacyjne Schaeffler.

Od pierwszych etapów planowania po ustalenia projektowe, cały proces przebiegał w duchu wzajemnego zaufania i sprawnej komunikacji. Zespół Prologis wykazał się nie tylko ekspercką wiedzą i elastycznością, ale także głębokim zrozumieniem oczekiwań klienta. Wspólne podejście do zrównoważonego rozwoju oraz spójna wizja technologicznego zaawansowania obiektu zaowocowały płynną realizacją inwestycji, która rozpoczęła się w czerwcu 2025 r., a jej zakończenie zaplanowane jest na pierwszą połowę 2026 r.

Rezultat:

Nowy obiekt Schaeffler w Prologis Park Ujazd będzie stanowić wzorcowe połączenie zaawansowanej technologii i zrównoważonego budownictwa. Budynek został zaprojektowany z dużym naciskiem na efektywność energetyczną i maksymalną redukcję emisji CO₂. Całość zapotrzebowania na ciepło zostanie pokryta przez energooszczędne pompy ciepła, dzięki czemu magazyn będzie całkowicie niezależny od gazu dostarczanego bezpośrednio do budynku. Dodatkowo obiekt zostanie wyposażony w dachowy system fotowoltaiczny. Komfortowe warunki pracy i niskie zużycie energii w magazynie zapewni oświetlenie LED

oraz przeszklenia dachowe, które dostarczą naturalne światło w strefach stałej pracy. Zaplanowano również ponadstandardową izolację przegród zewnętrznych, co przełoży się na lepszą efektywność cieplną budynku. Inwestycja zostanie zrealizowana w oparciu o niskoemisyjne materiały, takie jak stal i beton, a dostawy realizowane będą lokalnie, co dodatkowo ograniczy ich ślad węglowy. Na wyposażeniu obiektu znajdzie się też system odzysku wody szarej.

Budynek będzie miał 12 metrów wysokości w świetle, a jego posadzki zostaną przystosowane do obciążeń do 7,5 tony na metr kwadratowy. Zasilanie obiektu zapewni przyłączy energetyczne o mocy 4 MW, co zagwarantuje niezakłóconą pracę zaawansowanych systemów automatyzacji oraz instalacji wspierających energooszczędność budynku.

Dodatkowe korzyści:

Nowy budynek Schaeffler stanowi pierwszy etap rozwoju Prologis Park Ujazd. Dla Schaeffler współpraca z Prologis to nie tylko realizacja obiektu w pełni dostosowanego do specyficznych wymagań operacyjnych, lecz także strategiczna szansa na długofalowy rozwój w ramach jednej, elastycznej lokalizacji. Dzięki przyłączy energetycznemu o mocy 14 MW Prologis Park Ujazd tworzy stabilną bazę dla działalności logistycznej i produkcyjnej, oferując odpowiednie warunki do dalszej rozbudowy i skalowania operacji. Dostępność dodatkowych 82 000 m² powierzchni pod przyszłe inwestycje stwarza szerokie możliwości operacyjne zarówno dla Schaeffler, jak i innych potencjalnych klientów.

Atrakcyjność ekonomiczną lokalizacji dodatkowo wzmacnia wsparcie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która oferuje preferencyjne warunki podatkowe dla nowych inwestorów. Realizacja inwestycji sprzyja nie tylko wzrostowi efektywności operacyjnej Schaeffler, ale także wspiera rozwój lokalnej gospodarki – tworzy nowe miejsca pracy, pobudza aktywność inwestycyjną w regionie i wzmacnia pozycję województwa opolskiego jako ważnego punktu na logistycznej mapie Europy Środkowej.

Wnioski:

Prologis Park Ujazd to modelowy przykład współpracy dwóch liderów – Schaeffler i Prologis – których partnerstwo opiera się na wspólnej wizji, zaufaniu i doskonałym zrozumieniu celów biznesowych. Kluczowe znaczenie ma tu doskonała lokalizacja i precyzyjne dopasowanie obiektu do indywidualnych potrzeb klienta, w tym zastosowanie rozwiązań z zakresu zrównoważonego rozwoju i zaawansowanych technologii. Prologis, bazując na wieloletnim doświadczeniu w realizacji projektów typu BTS, wykazał się umiejętnością efektywnego połączenia branżowej wiedzy z elastycznym podejściem do oczekiwań partnera. Dobre zrozumienie potrzeb operacyjnych i rozwojowych Schaeffler pozwoliło na wspólne zaprojektowanie obiektu, który spełnia wysokie wymagania operacyjne, technologiczne i środowiskowe. Zaangażowanie zespołu Prologis w każdy etap inwestycji – od doradztwa i projektowania po kompleksową realizację – czyni z firmy nie tylko wykonawcę, ale przede wszystkim strategicznego partnera dla globalnych marek, stawiających na innowacyjność, efektywność i zrównoważony rozwój. Projekt znacząco wzmacnia również potencjał regionu, przyczyniając się do jego długofalowego rozwoju gospodarczego i społecznego.