

Dritte Güterverkehrsrunde des
Kantons Zürich
«Embraport 2025»



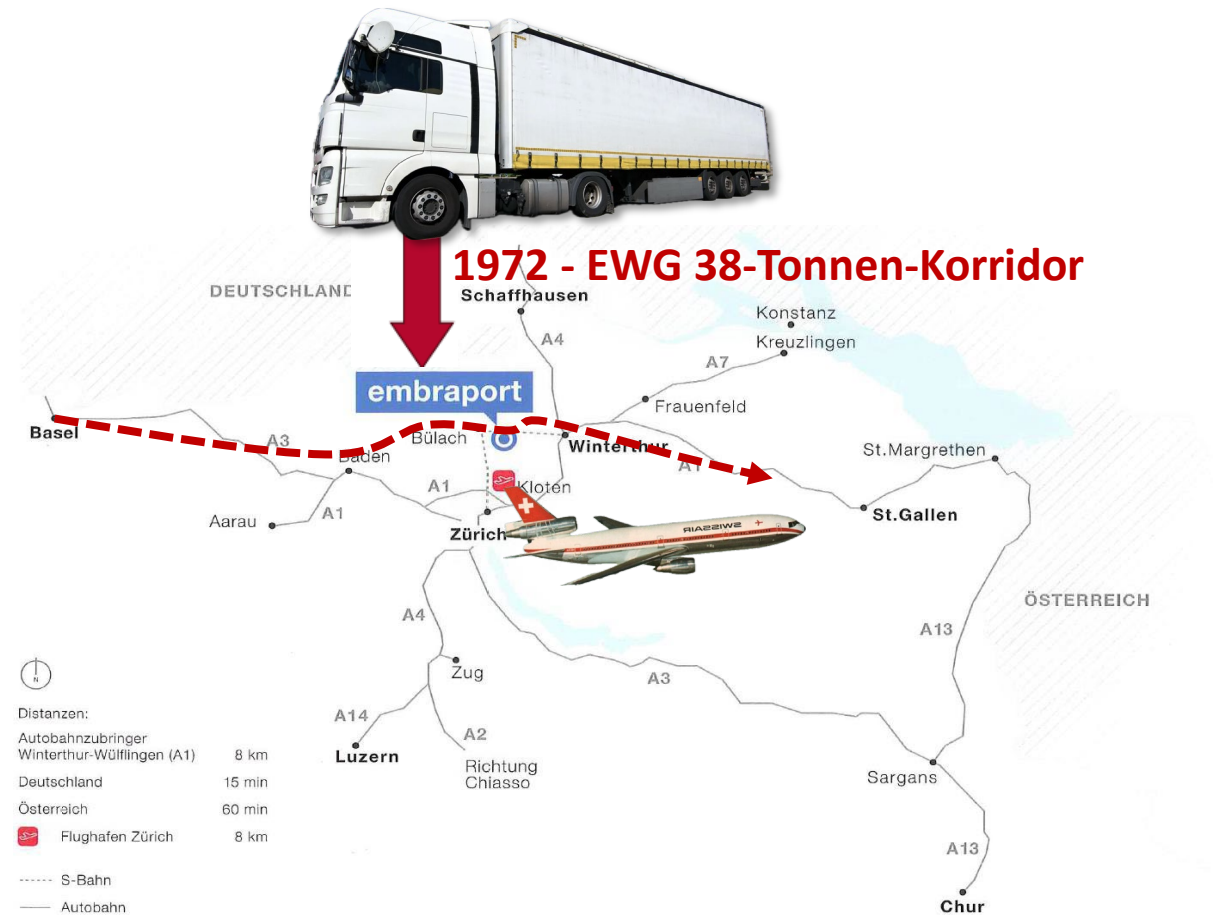
1. Embraport – 1973 Die Entstehung

Ein Güterverkehrszentrum entsteht

- Der Standort Embrach erweist sich als ideal für ein Güterumschlagszentrum
- Grösste Aktionäre der Embraport AG im Jahr 1973
➔ ZF AG, Imbrex, Grossbanken, SBB, Swissair
- 1989 übernimmt die ZF AG die Embraport AG

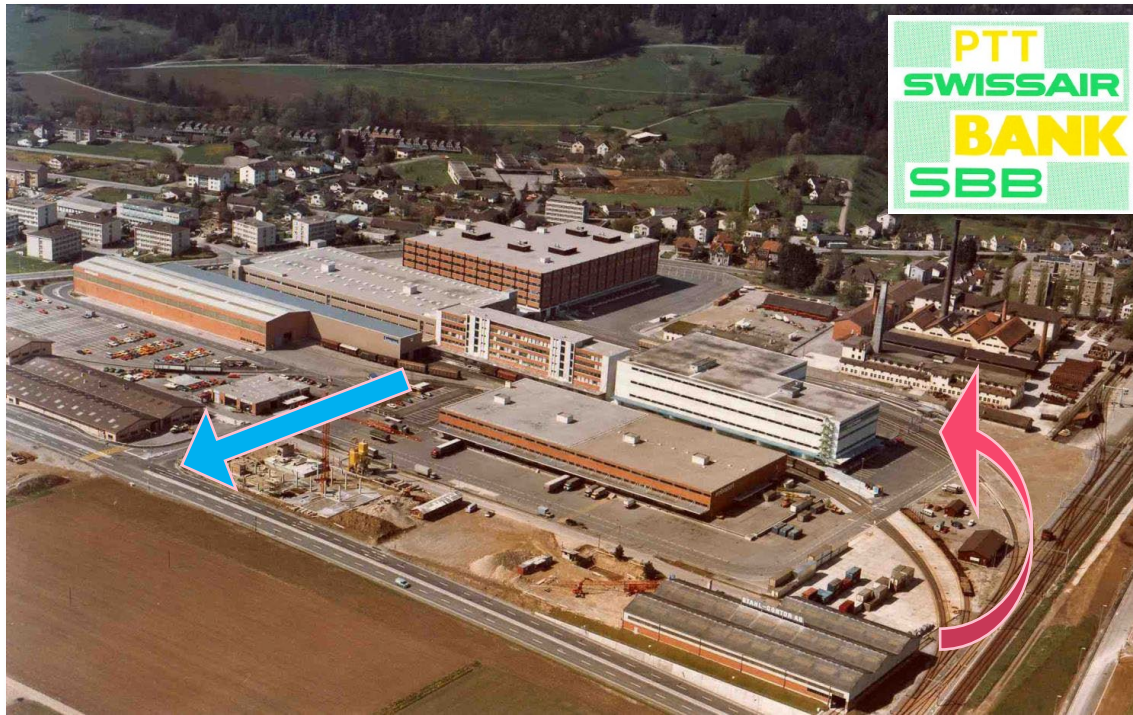


Bis 1999 galt in der Schweiz die 28 Tonnen Limite für LKW's



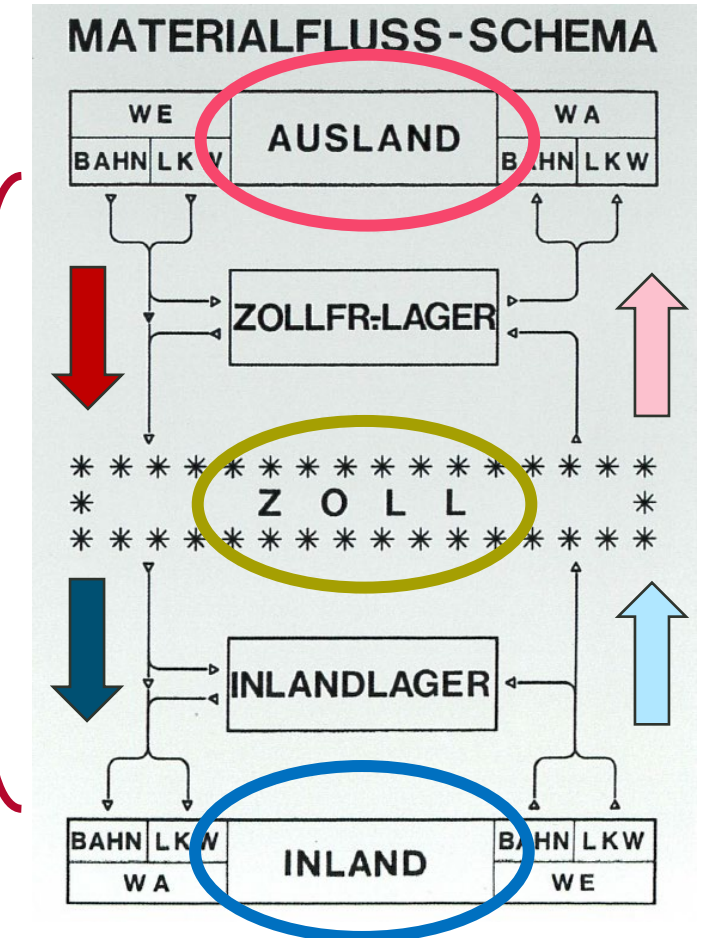
2. Embraport – Ein Hafen ohne Wasser

Die Blütezeit des Embraport ab 1976



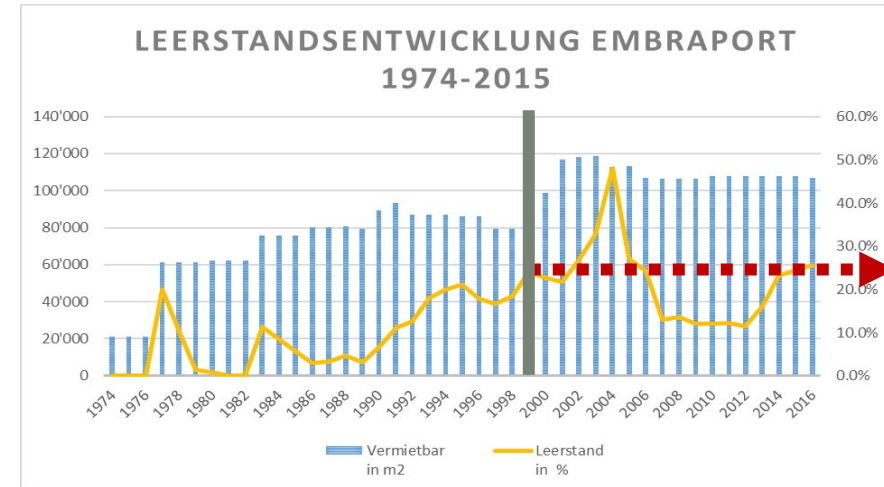
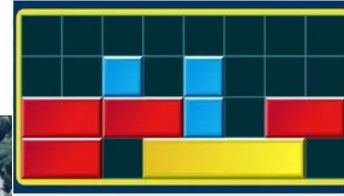
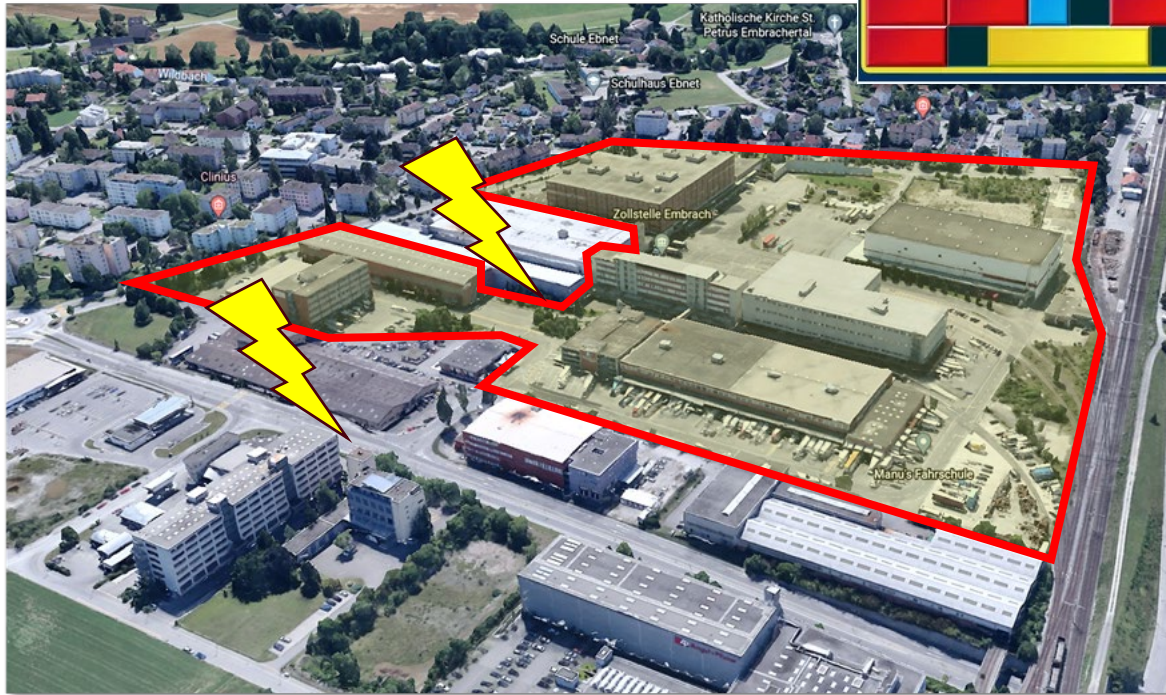
- Das Güterverkehrszentrum Embraport entstand in der Blüte der Industrie, Handel und Dienstleistungen in den 1970-er Jahren
- Vor Ort waren Zollamt, Postamt, SBB, Swissair, SKA, Spediteure
- Embraport das Bindeglied zwischen Import/ Export zu Land, Luft und See

embraport



3. Embraport – Aus der Zeit gefallen

Die Tetris-Problematik 2017



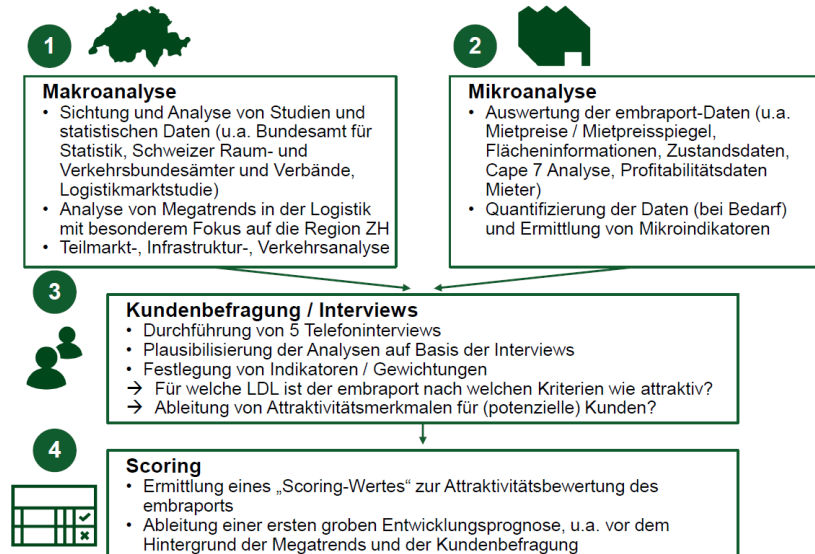
Entwicklung des Bahnwagonverkehrs

Jahr	1977	2001	2004
Bahnwaggons	11'000	4'052	1'150



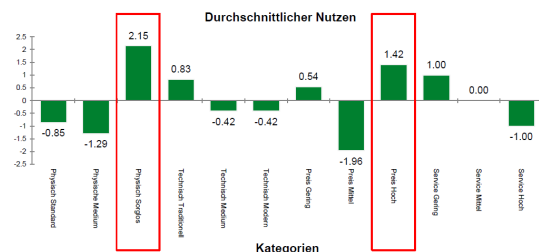
4. Embraport – Zeit für eine Analyse

2017 – Verkaufen, Halten oder gar Entwickeln?



Conjoint-Analyse Logistikdienstleister

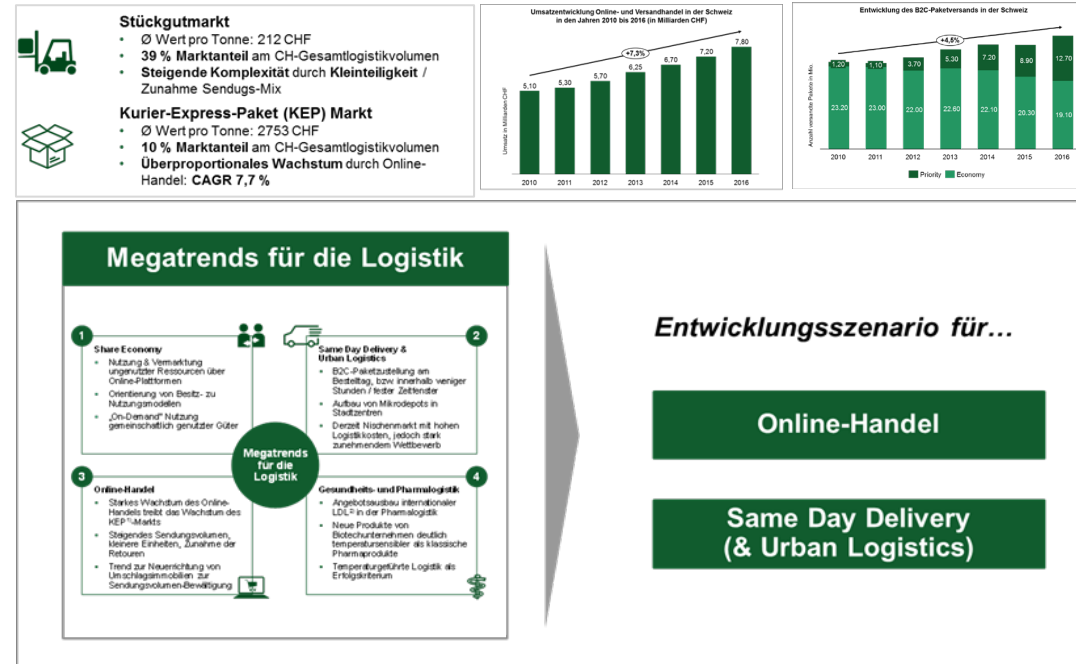
Kundenanalyse: Vorläufige Ergebnisse der Kundenbefragung



Das Wichtigste kompakt

- Die wichtigsten Leistungsmerkmale für Logistikdienstleister sind die **physische Infrastruktur** sowie der **Preis**
- Investitionen in die **technologische Ausstattung** und vermehrte **Service-Leistungen** versprechen wenig Mehrwert

Markt, Megatrends und Entwicklungsmodelle



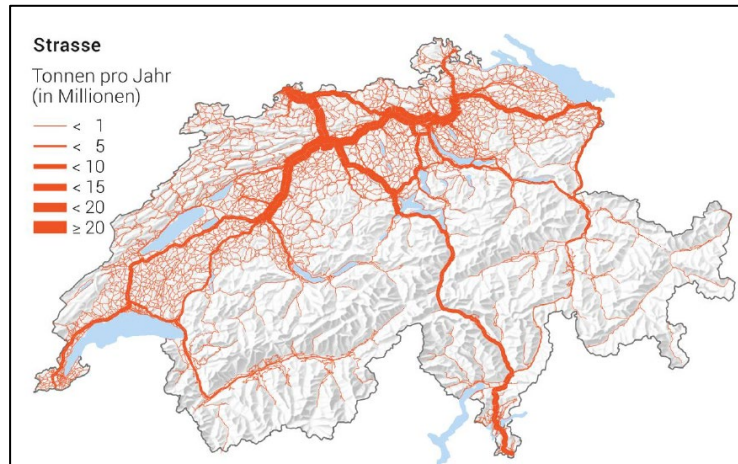
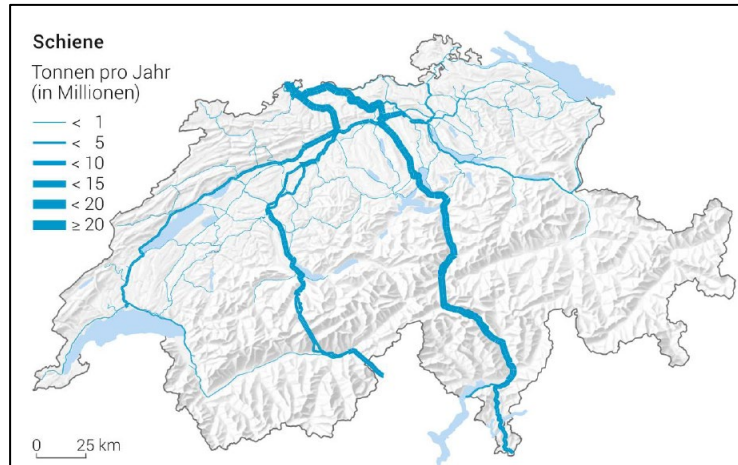
Das Strategie-Szenario „Entwicklung Embraport“ erfordert die bauliche Umwandlung der Lagerhalle(n) zur Distributionsimmobilie



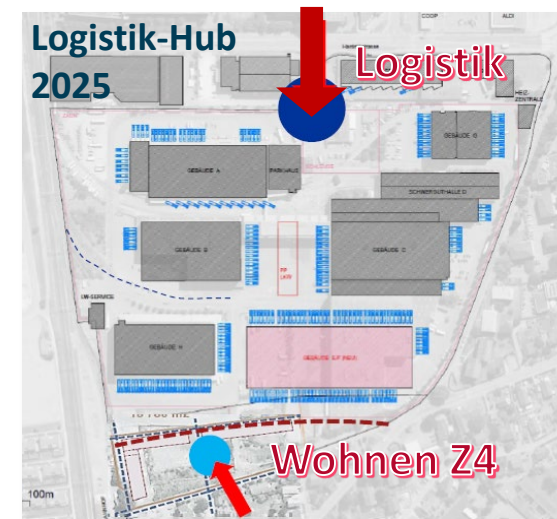
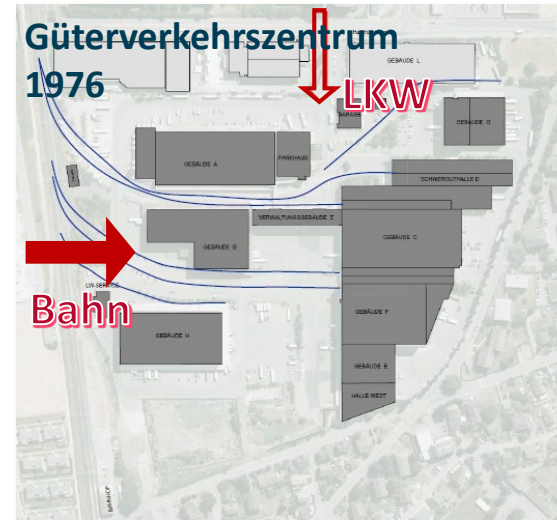
Vision 2025: Der Embraport soll – eingebettet in ein City-Logistikkonzept – eine Vorreiterrolle als nachhaltige Plattform für Umschlag, Lagerung und Manipulation von online gehandelten Gütern einnehmen sowie zollfreie Lagerung anbieten

5. Embraport – Neustrukturierung

Von der Bahn auf die Strasse



29.10.2025



Letzte Bahn-Anlieferung 2017



6. Embraport – Umsetzung

Bautätigkeiten im Vollbetrieb



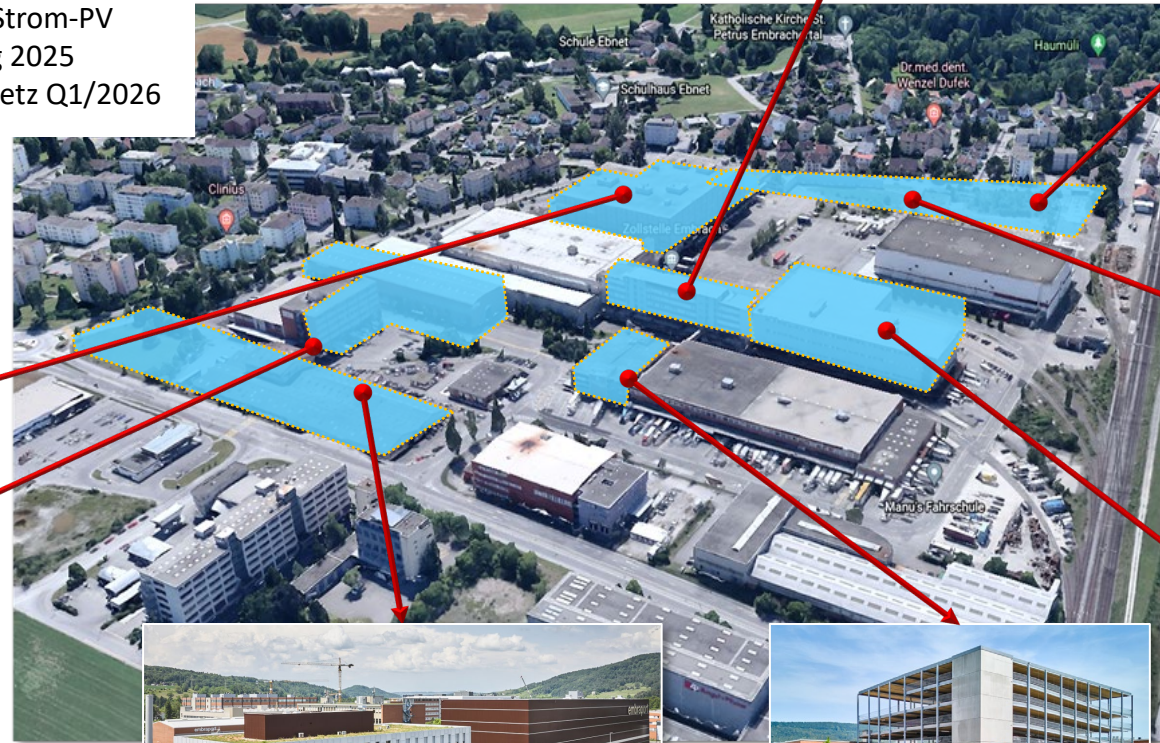
Arealnetz-Strom-PV
Umsetzung 2025
Geht ans Netz Q1/2026



Logistikgebäude F
Neubau 2022-2025



Um- & Neubau Logistikgebäude G
In Ausführung 2025-2026
29.10.2025



Abbruch Bürogebäude Z
Mitte 2026



Wohnüberbauung
Neubau: 2026-2028
Status: Baubewilligt



Gewerbegebäude K (Kyburz)
Neubau 2023-2025



Büro- M/ Logistikgebäude L
2021-2022



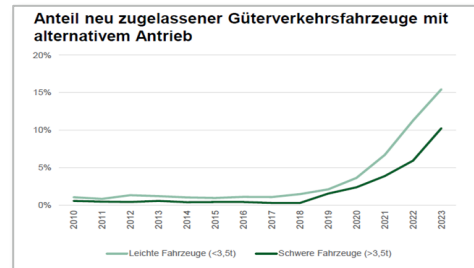
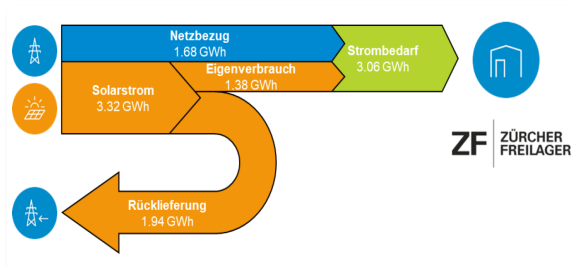
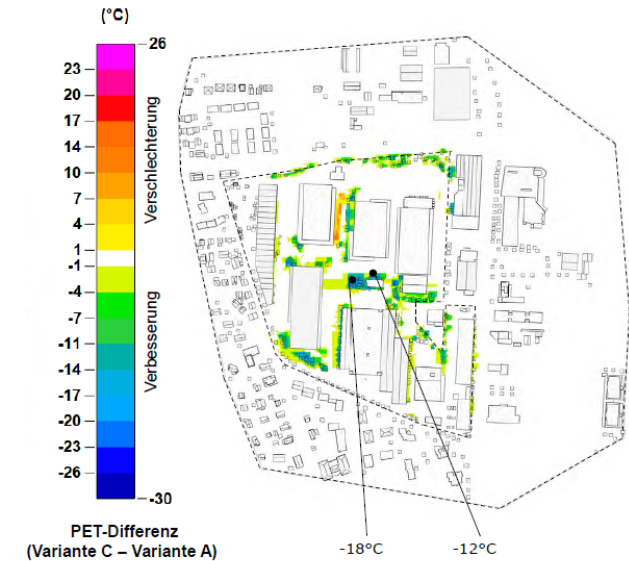
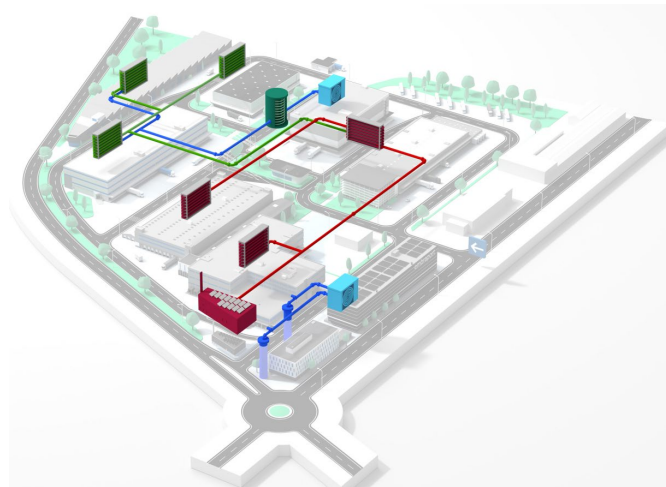
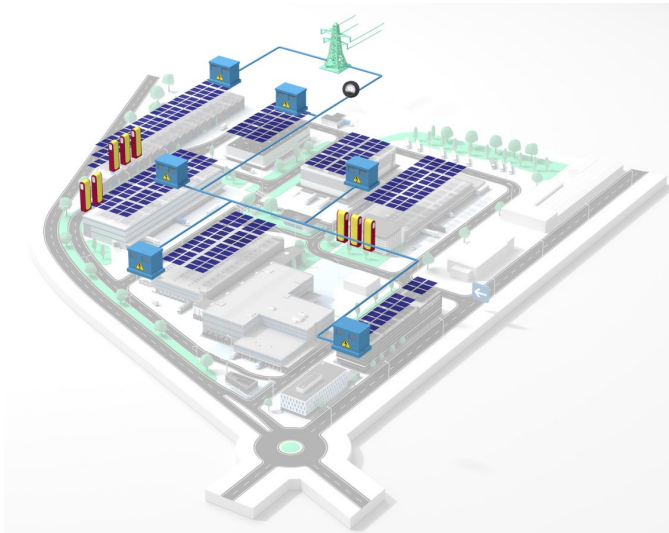
Parkhaus PH
Ersatz-Neubau 2023-2024



Zollfreilager Gebäude B
Total-Umbau/ Erweiterung
2020-2021

7. Embraport – Infrastruktur

Was sonst uns sonst noch beschäftigt....



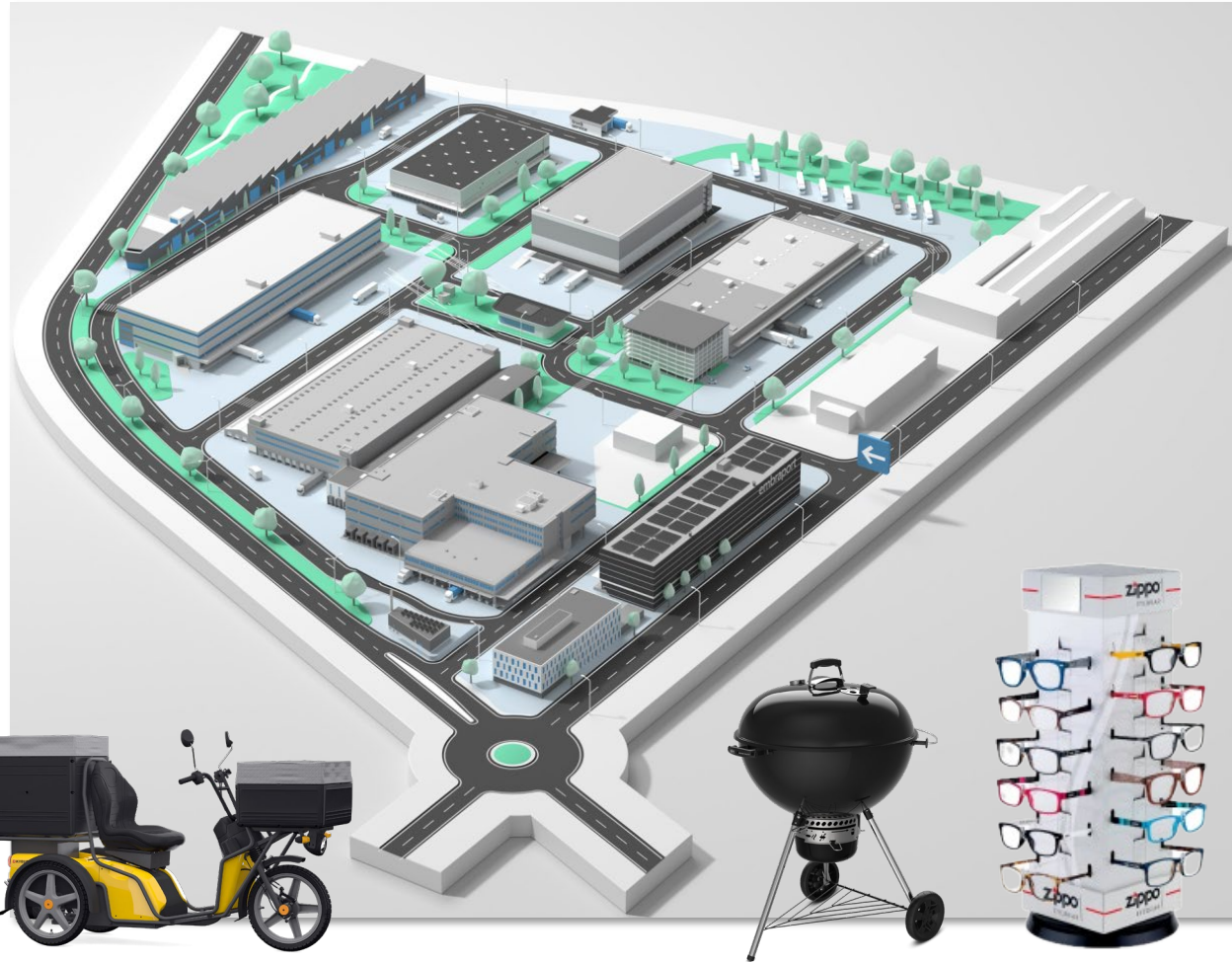
Arealnetz Elektro, PV, E-Mobilität

Arealnetz Nahwärme, Anergie, Eisspeicher, Grundwasser

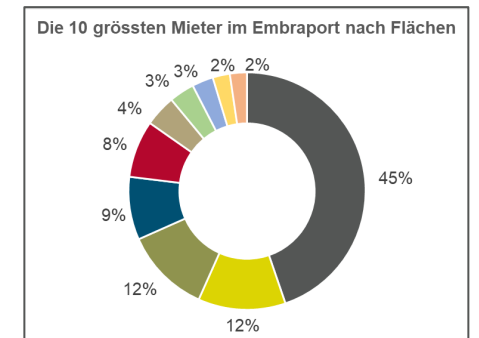
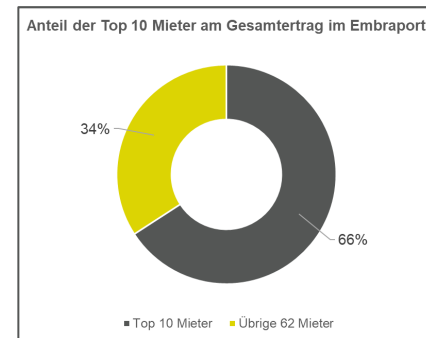
Hitzesimulation, Massnahmen zu Hitzeinseln

8. Embraport – Facts & Figures

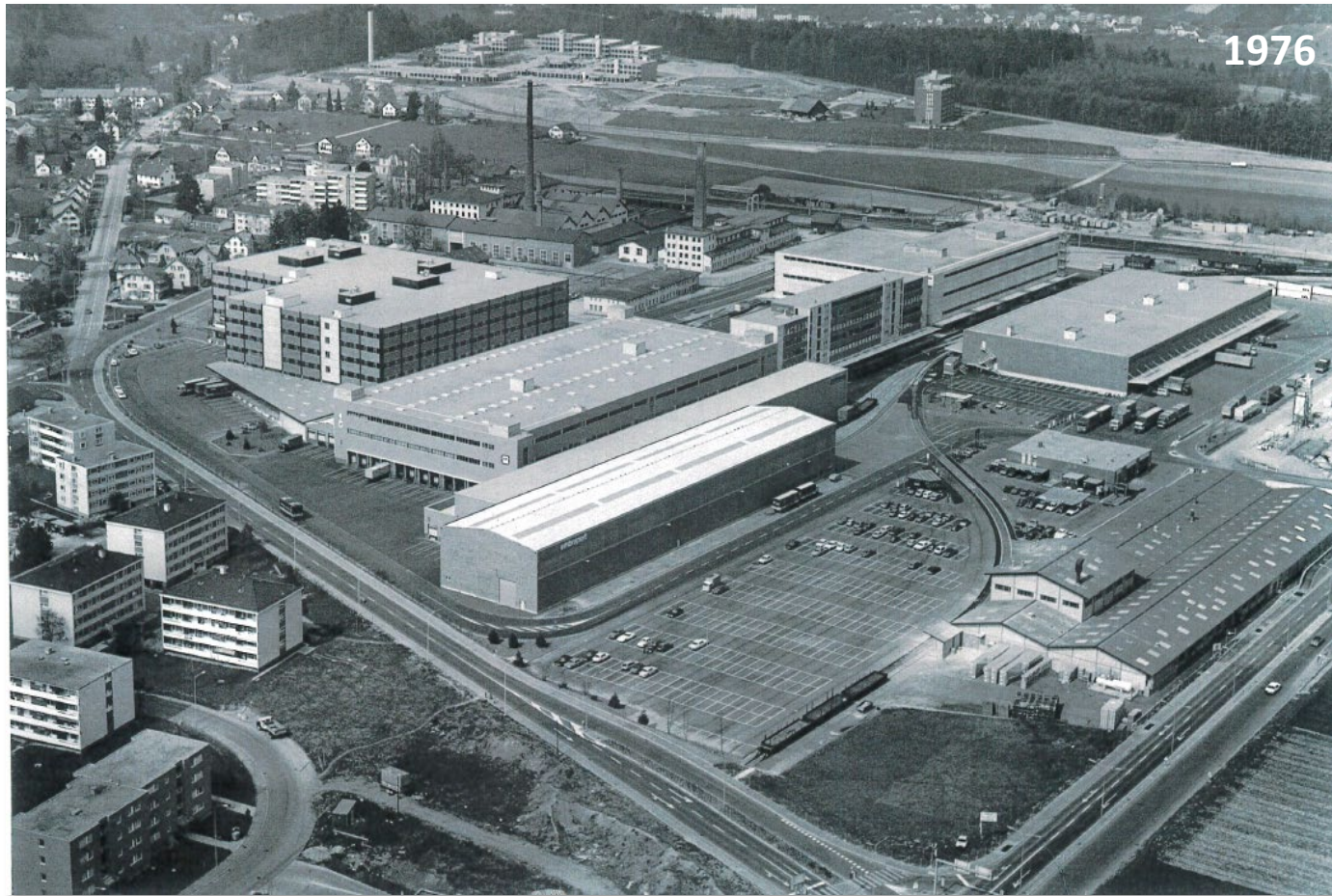
Embraport 2026



Arealfläche	160'000 m ²
Logistik, Lager	142'000 m ²
Produktion	8'700 m ²
Büros	9'800 m ²
Grünanteil	12 %
LKW-Rampen ca.	150 Stk.
Parkhaus Einstellplätze	340 Stk.



9. Embraport – Impressionen



9. Embraport – Impressionen



9. Embraport – Impressionen



9. Embraport – Impressionen



Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

Zürcher Freilager AG

Rautistrasse 77

8048 Zürich

zf-immo.ch