

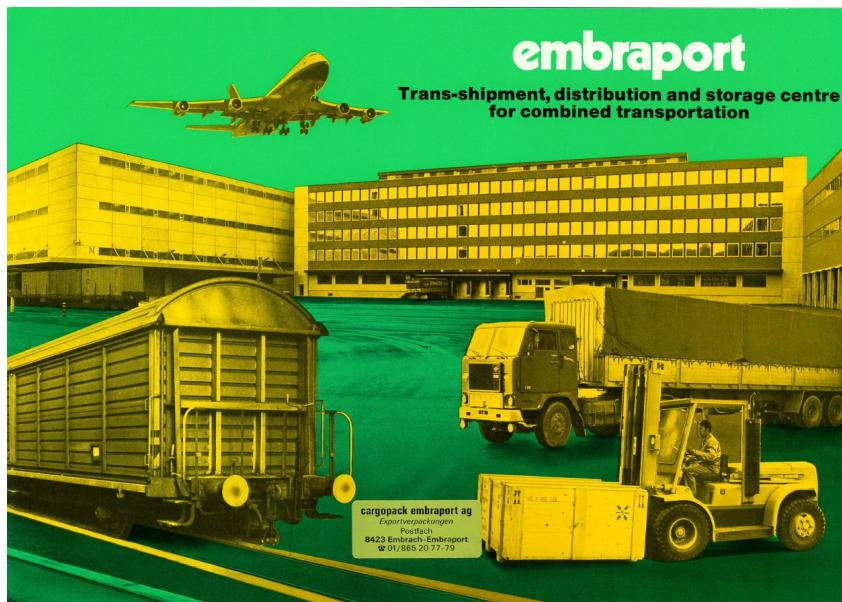
# Dritte Güterverkehrsroute des Kantons Zürich «Embraport 2025»



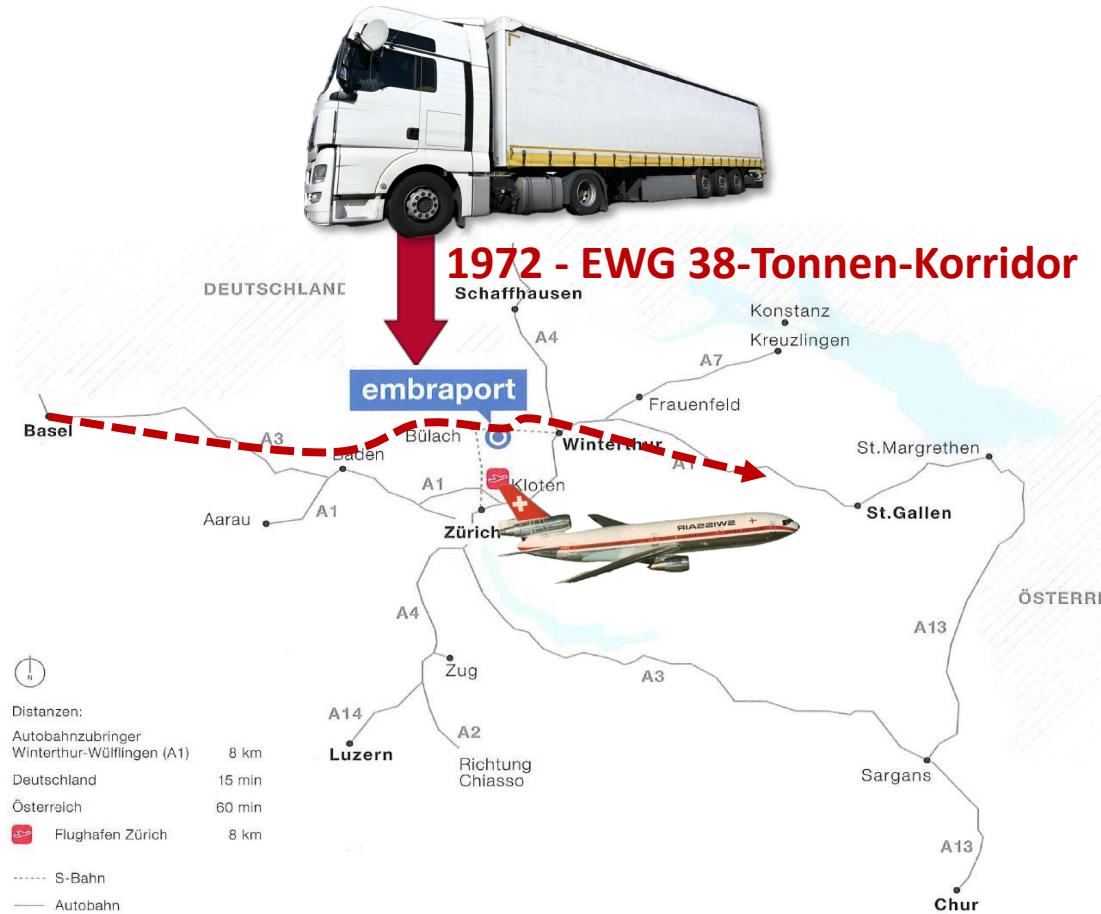
# 1. Embraport – 1973 Die Entstehung

## 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

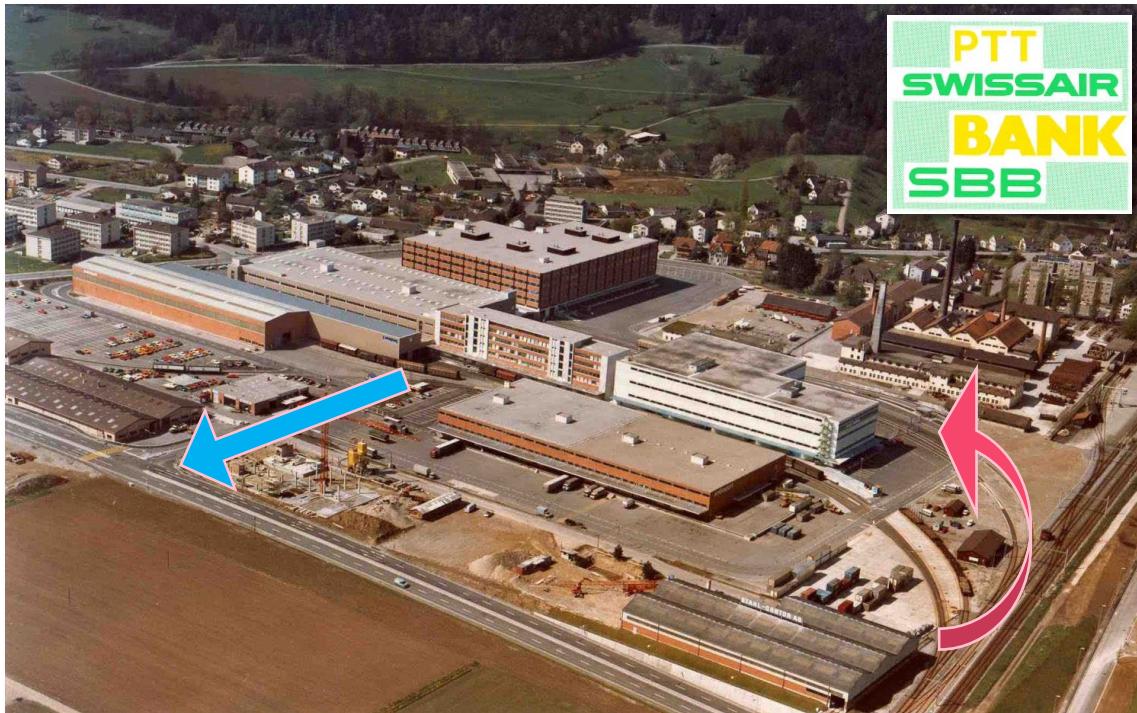


Bis 1999 galt in der Schweiz die 28 Tonnen Limite für LKW's

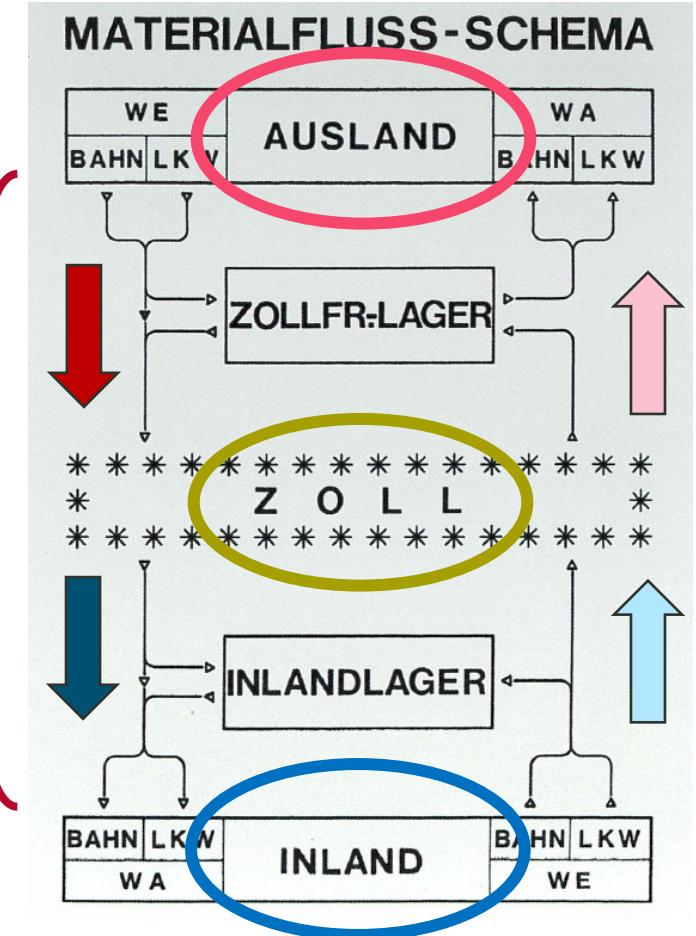


# 2. Embraport – Ein Hafen ohne Wasser

Die Blütezeit des Embraport ab 1976



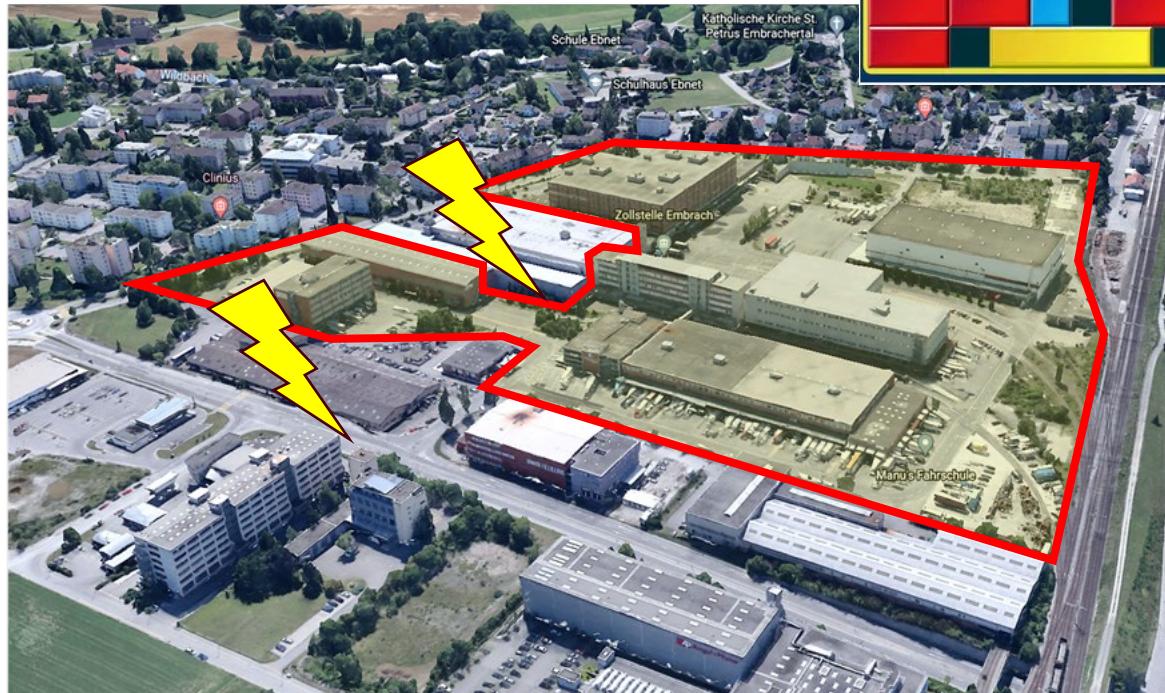
embraport



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

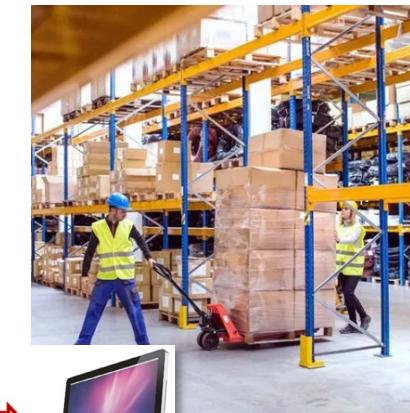
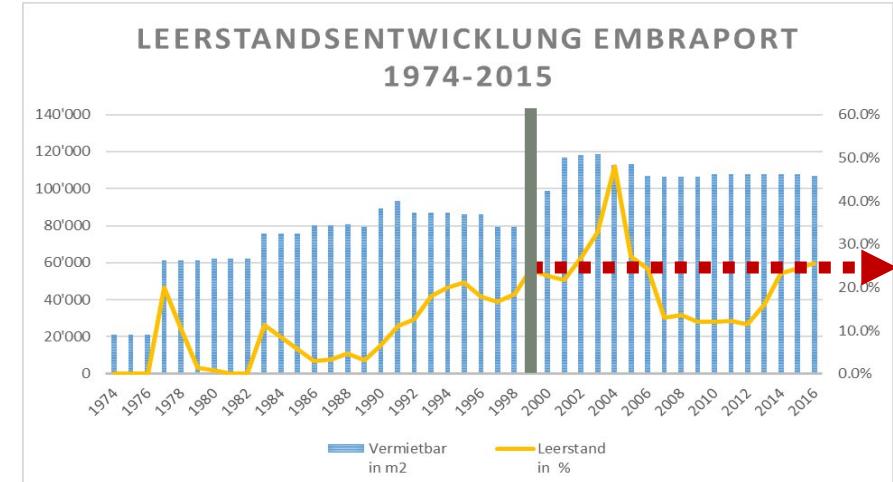
# 3. Embraport – Aus der Zeit gefallen

## Die Tetris-Problematik 2017



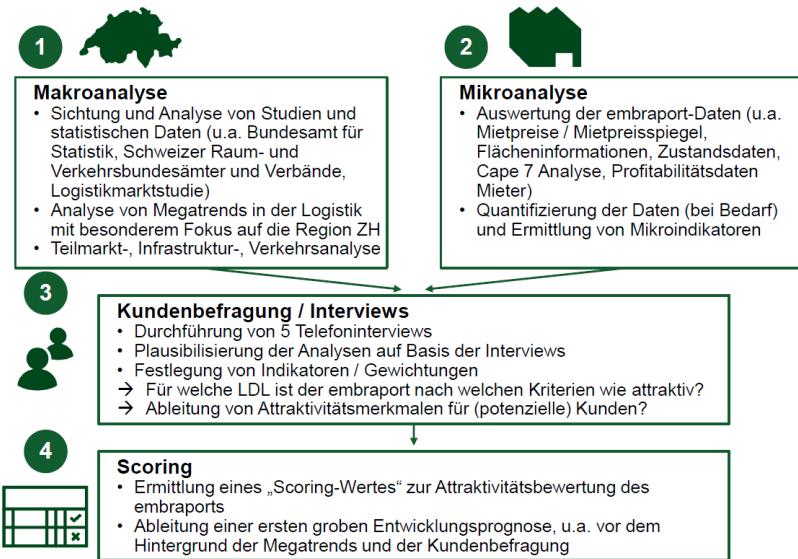
## Entwicklung des Bahnwaggonverkehrs

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



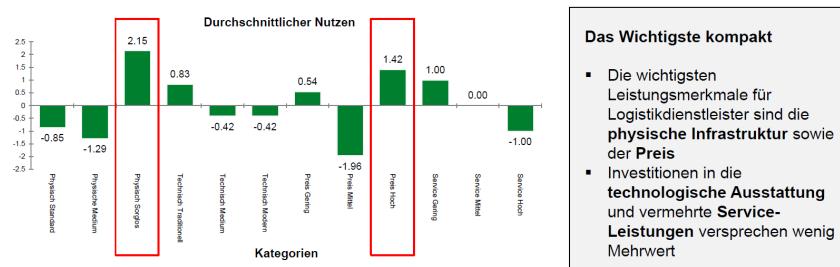
# 4. Embraport – Zeit für eine Analyse

## 2017 – Verkaufen, Halten oder gar Entwickeln?



## Conjoint-Analyse Logistikdienstleister

Kundenanalyse: Vorläufige Ergebnisse der Kundenbefragung



### Markt, Megatrends und Entwicklungsmodelle

**Stückgutmarkt**

- Ø Wert pro Tonne: 212 CHF
- 39 % Marktanteil am CH-Gesamtlogistikvolumen
- Steigende Komplexität durch Kleinteiligkeit / Zunahme Sendungs-Mix

**Kurier-Express-Paket (KEP) Markt**

- Ø Wert pro Tonne: 2753 CHF
- 10 % Marktanteil am CH-Gesamtlogistikvolumen
- Überproportionales Wachstum durch Online-Handel: CAGR 7,7 %

**Umsatzentwicklung Online- und Versandhandel in der Schweiz in den Jahren 2010 bis 2016 (in Milliarden CHF)**

Jahr	Umsatz (Mrd. CHF)
2010	5.10
2011	5.30
2012	5.70
2013	6.25
2014	6.70
2015	7.20
2016	7.80

**Entwicklung des B2C-Paketverands in der Schweiz**

Jahr	Priority (Mio.)	Economy (Mio.)
2010	1.20	23.20
2011	1.10	23.00
2012	1.70	22.60
2013	2.30	22.10
2014	2.70	20.20
2015	3.00	19.10
2016	3.20	12.70

**Megatrends für die Logistik**

**1 Share Economy**

- Nutzung & Vermarktung von Logistikressourcen über Online-Plattformen
- Orientierung von Besitz- zu Nutzungsmodellen
- „On-Demand“ Nutzung gemeinschaftlich genutzter Güter

**2 Same Day Delivery & Urban Logistics**

- B2C-Paketauslieferung am Bestelltag, bzw. innerhalb weniger Stunden / jeder Zettender
- Aufbau von Mikrodepots in Städten
- Derzeit Nischenmarkt mit hohen Logistikkosten, jedoch stark zunehmendem Wettbewerb

**3 Online-Handel**

- Starkes Wachstum des Online-Handels und des Wachstums des KEP-Märkts
- Steigendes Sendungsvolumen, kleinere Einheiten, Zunahme der Returnraten
- Trend zur Neuerichtung von Umschlagsimmobilien zur Sendungsvolumen-Bewältigung

**4 Gesundheits- und Pharmalogistik**

- Anwendung von intelligenter Logistik in der Pharmalogistik
- Neue Produkte von Biotechunternehmen deutlich temperaturempfindlicher als klassische pharmazeutische Produkte
- Temperaturgeführte Logistik als Erfolgskriterium

**Entwicklungsszenario für...**

**Online-Handel**

**Same Day Delivery (& Urban Logistics)**

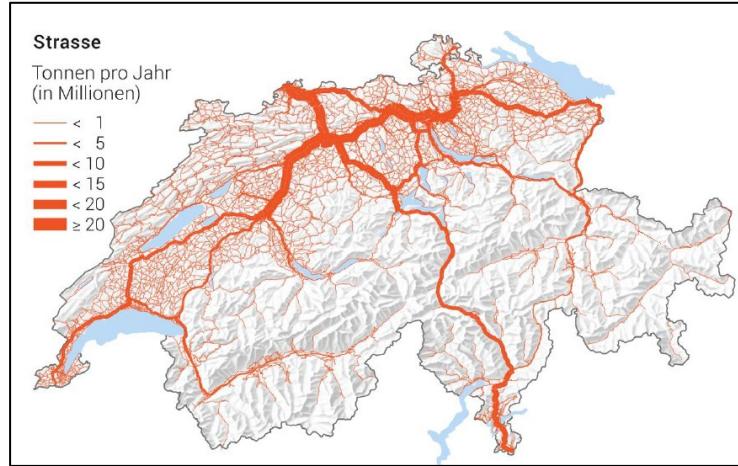
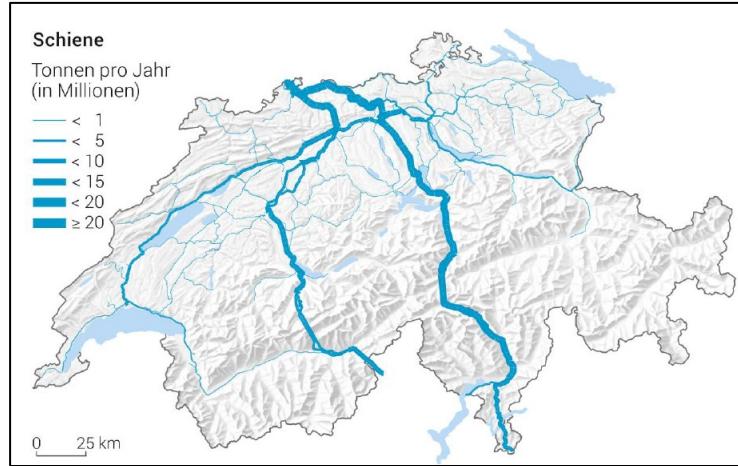
**Das Strategie-Szenario „Entwicklung Embraport“ erfordert die bauliche Umwandlung der Lagerhalle(n) zur Distributionsimmobilie**



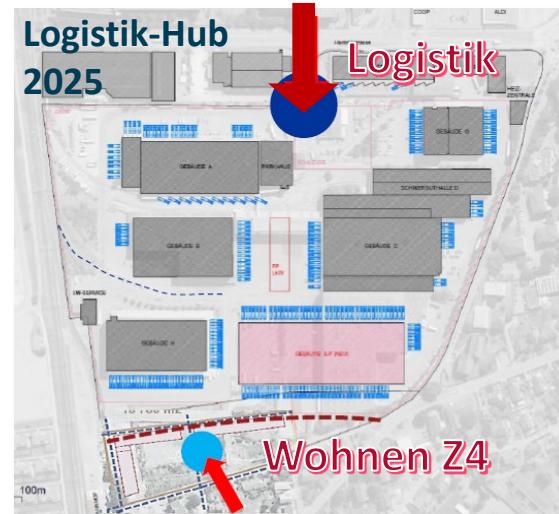
**Vision 2025:** Der Embraport soll – eingebettet in ein City-Logistikkonzept – eine Vorreiterrolle als nachhaltige Plattform für Umschlag, Lagerung und Manipulation von online gehandelten Gütern einnehmen sowie zollfreie Lagerung anbieten

# 5. Embraport – Neustrukturierung

## Von der Bahn auf die Strasse



29.10.2025



Letzte Bahn-Anlieferung 2017



# 6. Embraport – Umsetzung

## Bautätigkeiten im Vollbetrieb



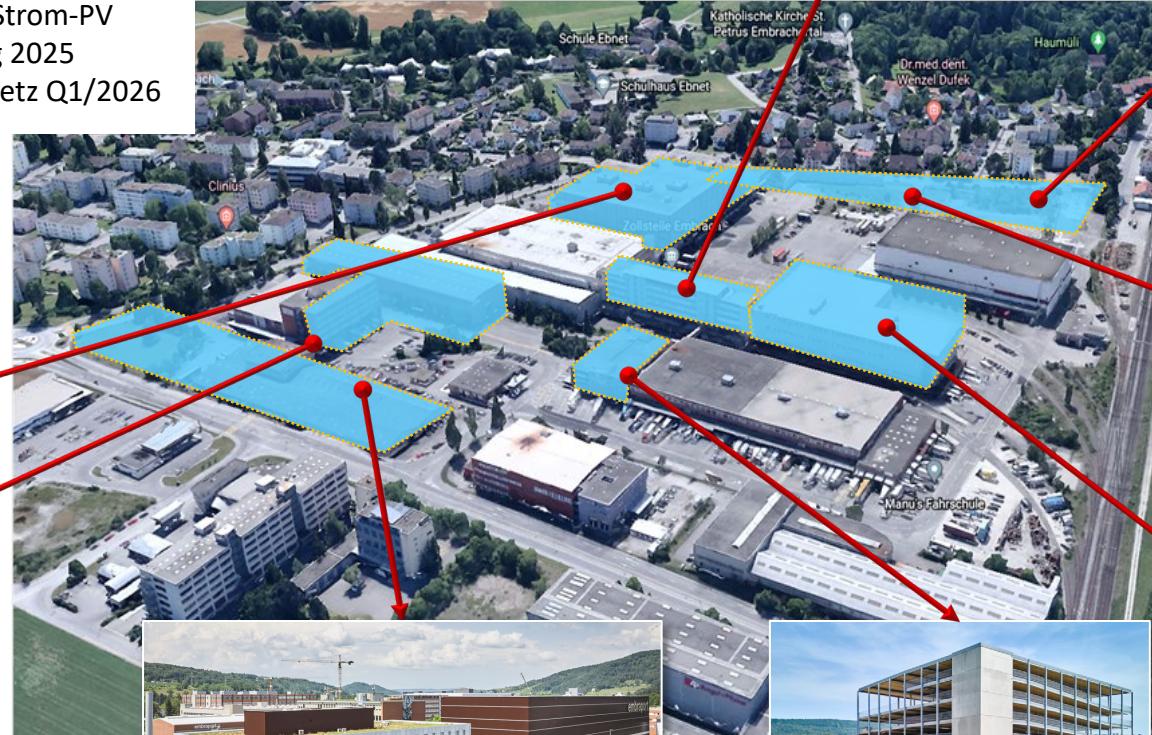
Arealnetz-Strom-PV  
Umsetzung 2025  
Geht ans Netz Q1/2026



Logistikgebäude F  
Neubau 2022-2025



Um- & Neubau Logistikgebäude G  
In Ausführung 2025-2026



Büro- M/ Logistikgebäude L  
2021-2022



Parkhaus PH  
Ersatz-Neubau 2023-2024



Zollfreilager Gebäude B  
Total-Umbau/ Erweiterung  
2020-2021



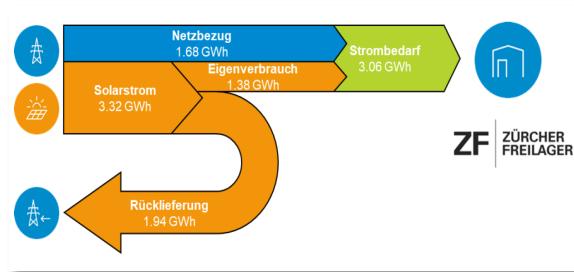
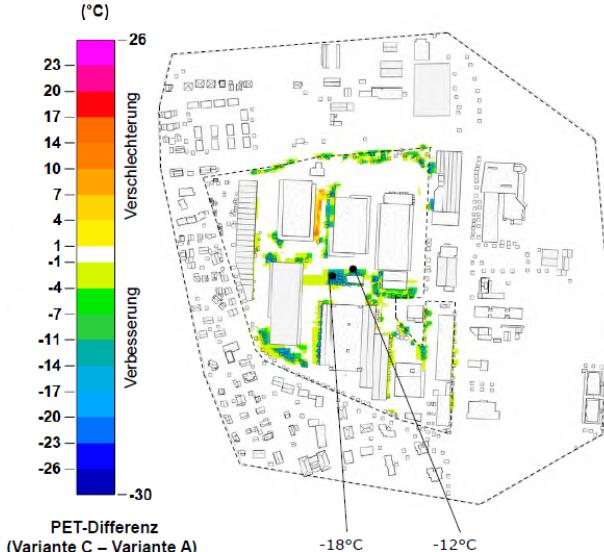
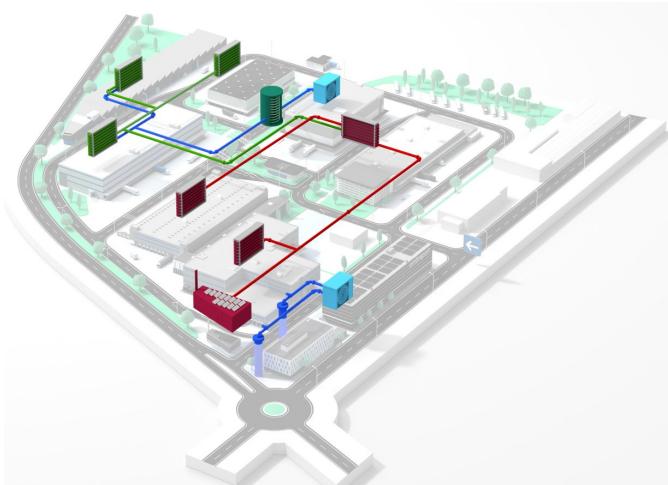
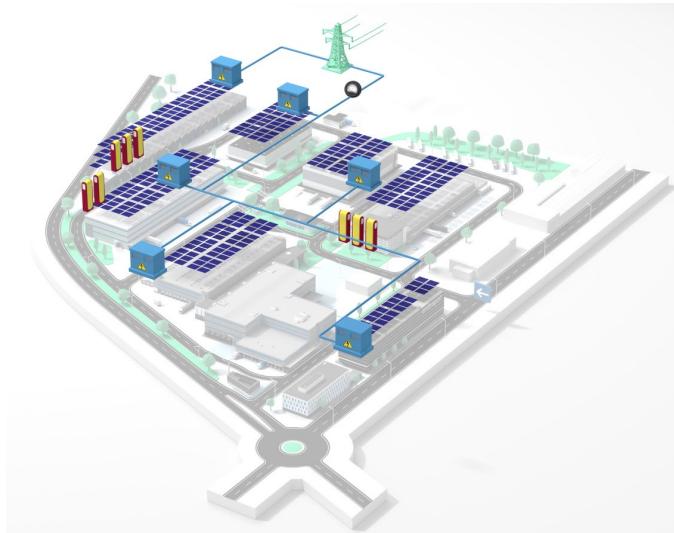
Wohnüberbauung  
Neubau: 2026-2028  
Status: Baubewilligt



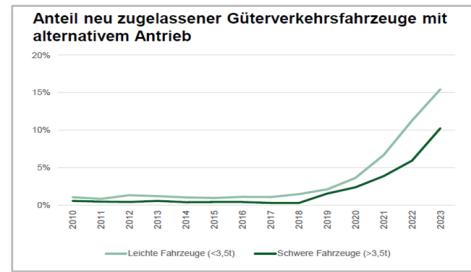
Gewerbegebäude K (Kyburz)  
Neubau 2023-2025

# 7. Embraport – Infrastruktur

Was sonst uns sonst noch beschäftigt....



Arealnetz Elektro, PV, E-Mobilität



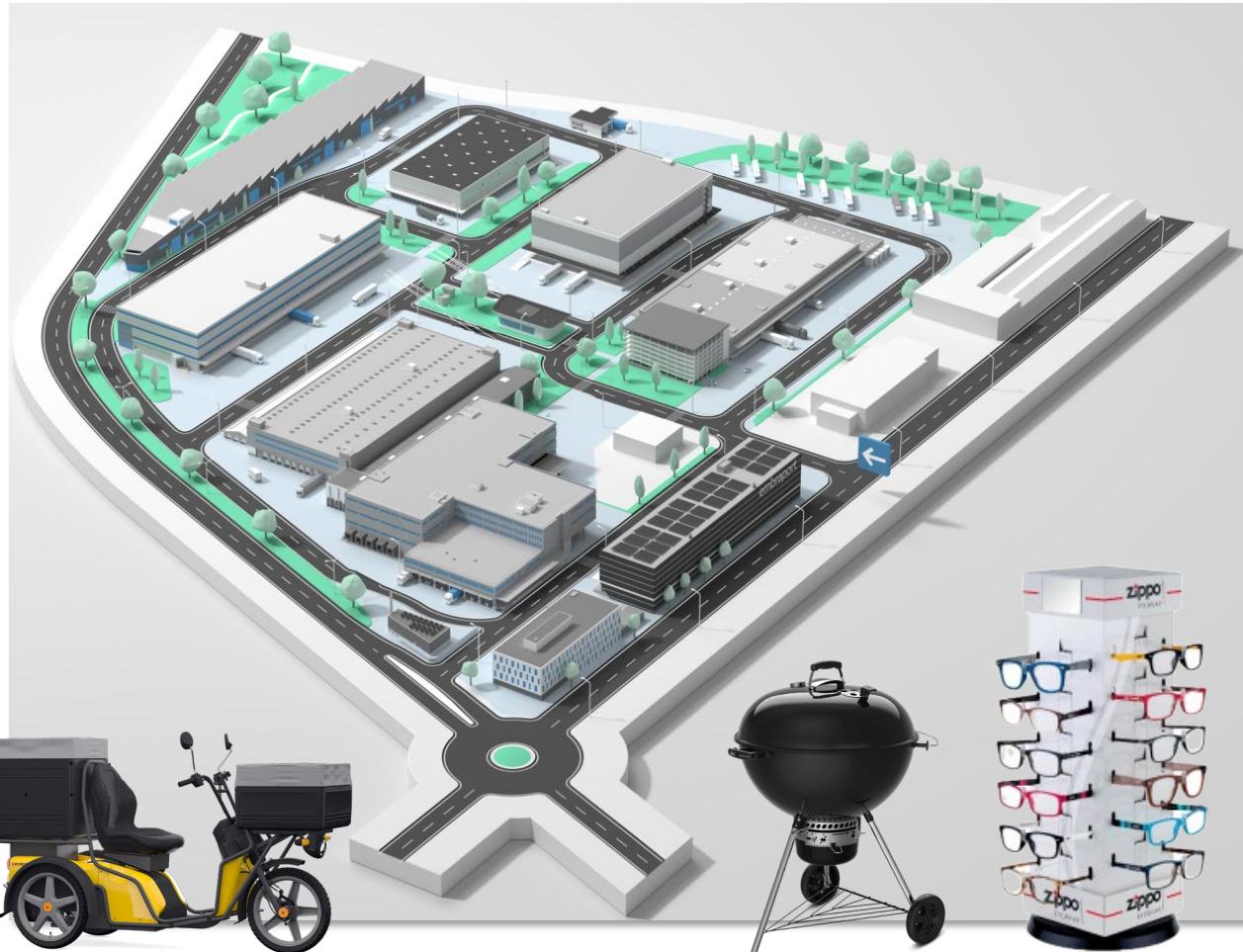
Arealnetz Nahwärme, Anergie,  
Eisspeicher, Grundwasser



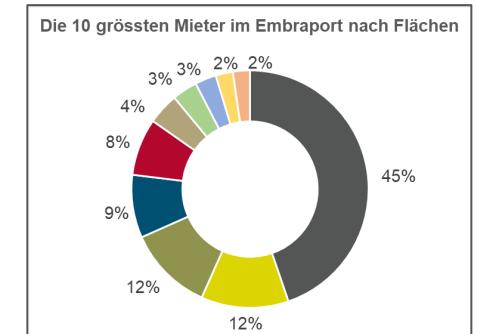
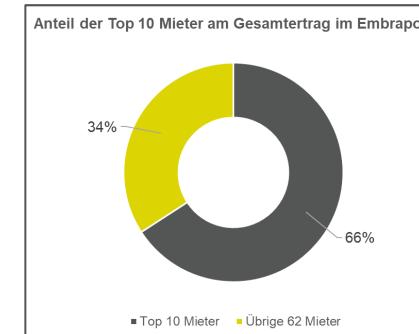
Hitzesimulation, Massnahmen zu Hitzeinseln

# 8. Embraport – Facts & Figures

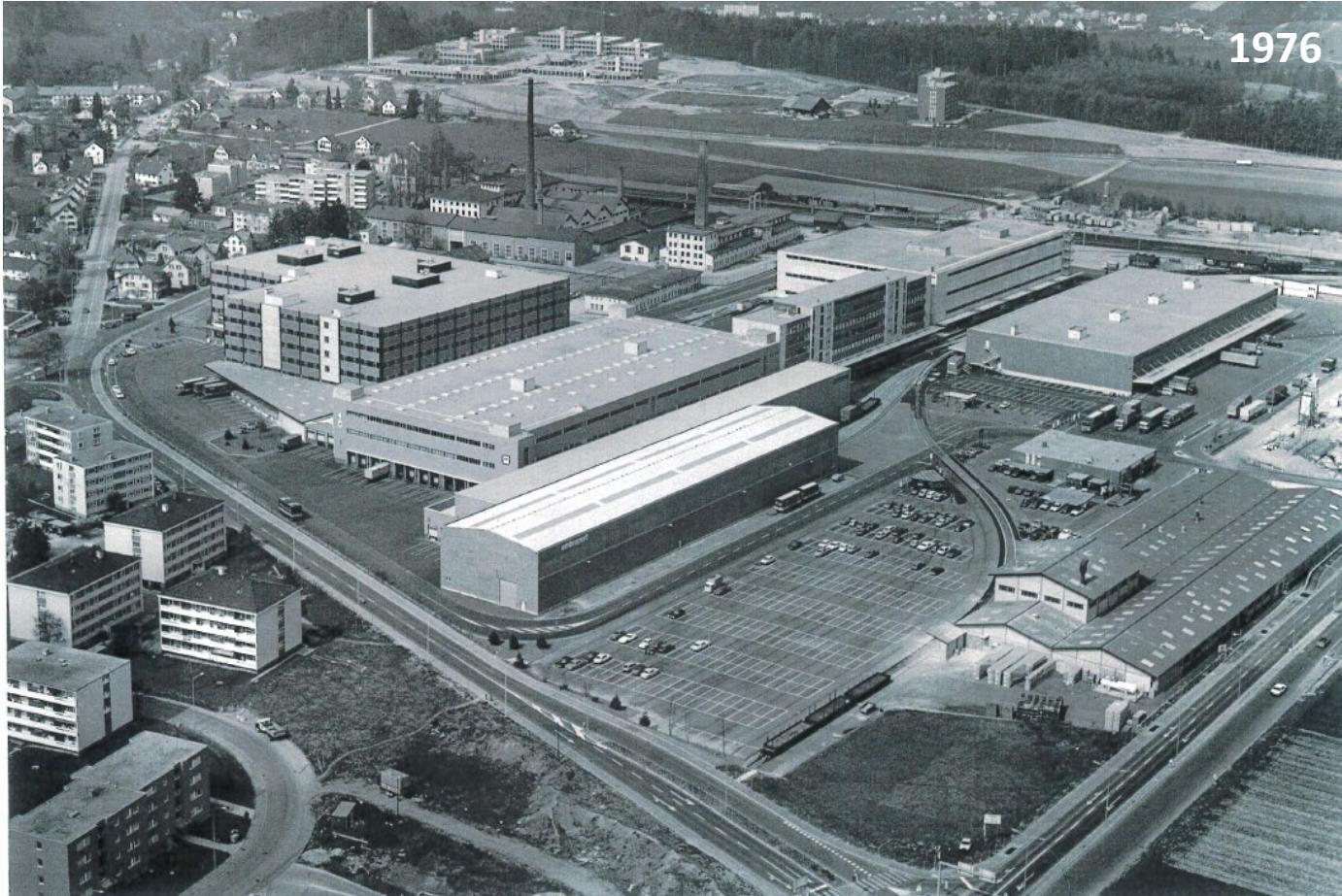
## Embraport 2026



Arealfläche	160'000 m <sup>2</sup>
Logistik, Lager	142'000 m <sup>2</sup>
Produktion	8'700 m <sup>2</sup>
Büros	9'800 m <sup>2</sup>
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