

Kaufvertrag

zwischen

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ)
Dreikönigstrasse 18
CH - 8002 Zürich

nachstehend **EKZ / Käufer** genannt

und

Gemeinde Männedorf
Bahnhofstrasse 10
CH - 8708 Männedorf

nachstehend **Gemeinde Männedorf / Verkäuferin** genannt

gemeinsam **Parteien** genannt

betreffend:

Verteilnetzinfrastruktur

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel	2
2. Kaufgegenstand.....	2
3. Kaufpreis	3
4. Verpflichtungen der Käufer	4
5. Verpflichtungen der Verkäuferin.....	5
6. Öffentliche Beleuchtung.....	6
7. Zusätzliche Dienstleistungen	6
8. Verträge Energie für Grundversorgung	6
9. Anstellung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern der Verkäuferin	6
10. Übergangsbestimmungen	7
11. Salvatorische Klausel.....	7
12. Anwendbares Recht und Gerichtsstand	7
13. Inkraftsetzung und Übergang von Nutzen und Gefahr	8
14. Rückkaufsrecht bei Kontrollwechsel.....	8
15. Anhänge	8

1. Präambel

Die Gemeinde Männedorf hat sich aus strategischen Gründen dazu entschieden, ihre Verteilnetzinfrastuktur (gemeint ist die Verteilnetzinfrastuktur zur Stromversorgung auf dem Gebiet der Gemeinde Männedorf) zu veräussern. Die EKZ sind am Erwerb der Verteilnetzinfrastuktur sowie an den Mitarbeitenden des Elektrizitätswerks Männedorf (EWM) interessiert und bereit, die Verteilnetzinfrastuktur des EWM in ihr Verteilnetz zu integrieren und die Stromversorgung der Gemeinde Männedorf inskünftig sicherzustellen.

Gestützt darauf vereinbaren die Parteien was folgt:

2. Kaufgegenstand

2.1 Die Käufer erwerben von der Verkäuferin die für den Betrieb der Verteilnetzinfrastuktur betriebsnotwendigen Aktiven zu Eigentum sowie die dazugehörenden Geschäftsbeziehungen und Vertragsverhältnisse.

Durch Übergang von Nutzen und Gefahr am Kaufgegenstand werden die Käufer Eigentümer der im Anhang 1 aufgeführten Aktiven.

Im Wesentlichen bestehen die Aktiven, welche sich im Detail aus Anhang 1 ergeben, aus:

- a) 1 Mess- und 36 Transformatorenstationen wie folgt: Die Messstation Leiloch; die Transformatorenstationen Kläranlage, Neugut, Felsenhof, Spital, Saurenbach, Grob, Swarovski, Chemap, Ausserfeld, Mooshalde, Wiesli, Blatten, Hasenacker, Mittelwies, Liebegg, Schwerzi, Gufenhalde, Langacker, Weiern, Gseck, Isleren, Brüsshalde, Hallenbad, Bergstrasse, Allenberg, Chäsrain, Widenbad, Winterhalde, Feuerwehr, Boldern, Bül, Appisberg, Allmend, Untere Bühlen, Schönau und Rosenweg
- b) 16-kV-Mittelspannungsnetz, umfassend ca. 20'200 Meter Kabelleitungen
- c) 400/230-V-Niederspannungsverteilstromnetz, umfassend ca. 143'300 Meter Kabelleitungen und 246 Kabelverteilkabinen
- d) Rohranlagen die der elektrischen Versorgung dienen und diejenigen Leerrohre, die für die elektrische Versorgung vorgesehen sind
- e) Mess- und Schaltapparate bei den Kunden und das gesamte Netzmaterial im Lager der Verkäuferin
- f) Unterlagen, Dokumente, Pläne, technische Anleitungen, GIS-Daten, Interlis-Daten etc.
- g) LKW Iveco (Pickup mit Ladekran)

- 2.2** Die Käufer übernehmen keine Passiven der Verkäuferin. Die Verkäuferin bleibt somit für alle Verpflichtungen haftbar, die mit diesem Vertrag nicht ausdrücklich durch die Käufer übernommen werden.
- 2.3** Die Käufer übernehmen die gemäss Ziff. 2.1 sowie im Anhang 1 aufgeführten technischen Anlagen mit allen betriebsnotwendigen obligatorischen und dinglichen Rechten und Pflichten unter Vorbehalt der Zustimmung Dritter, wo eine solche erforderlich ist. Insbesondere übernehmen die Käufer alle bestehenden Dienstbarkeiten (Baurechte, Benützungsrechte, Zugangs- und Zufahrtsrechte sowie Durchleitungsrechte für Transformatorenstationen, Kabelverteilkabinen und Kabelleitungen etc.) sowie die bestehenden Vereinbarungen, welche für die Elektrizitätsversorgung notwendig sind.
- 2.4** Die Käufer leiten die Übertragung bestehender Vereinbarungen und Dienstbarkeitsverträge (Dienstbarkeiten zugunsten der Verkäuferin) in die Wege, treiben diese voran und übernehmen die Kosten für die Abwicklung der Geschäfte. Die Verkäuferin unterstützt die Käufer aktiv dabei, dass die für die Übertragungen erforderlichen Zustimmungen erteilt werden.
- 2.5** Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass die Verkäuferin teilweise über keine Dienstbarkeitsverträge zur Eigentumssicherung verfügt und es in diesen Fällen den Käufer obliegt, die Zustimmung der belasteten Grundeigentümer einzuholen. Die Verkäuferin unterstützt sie dabei mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln.
- 2.6** Die Errichtung neuer und die Abänderung bestehender Dienstbarkeitsverträge und Vereinbarungen erfolgt auf Kosten der Käufer, wobei die Verkäuferin mit Bezug auf die gemäss Ziff. 2.1 und Anhang 1 Gegenstand dieses Vertrages bildenden Anlage-teile für die unentgeltliche Belastung von Grundstücken in ihrem Eigentum die Zustimmung erteilt und für Anlagen auf öffentlichem Grund und Boden mit dem vorliegenden Vertrag eine unentgeltliche Sondernutzungskonzession für die Dauer des Bestands der Anlagen einräumt.

3. Kaufpreis

- 3.1** Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand gemäss Ziff. 2 beträgt CHF 25'200'000 zuzüglich allfälliger MWST. (Fünfundzwanzigmillionenzweihunderttausend Franken).
- 3.2** Eine Anpassung des Kaufpreises erfolgt unter der Voraussetzung, dass sich der regulatorisch geltende Wert der Verteilnetzinfrastuktur per 30.06.2026 gegenüber dem regulatorisch geltenden Wert der Verteilnetzinfrastuktur per 31.12.2023 um mehr als 3% verändert hat. Die Anpassung erfolgt im Umfang des veränderten regulatorisch geltenden Wertes der Verteilnetzinfrastuktur.
- 3.3** Der Kaufpreis wird gesamthaft 30 Tage nach Übergang von Nutzen und Gefahr des Kaufgegenstandes an die Käufer fällig.
- 3.4** Die Debitoren und Kreditoren der Verkäuferin sind nicht Bestandteile des Kaufgegenstandes und sind somit abzugrenzen. Massgeblicher Stichtag für die Abgrenzung ist der Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Gefahr des Kaufgegenstandes. Für die Abgrenzung sind auf diesen Zeitpunkt die Zählerstände durch die Verkäuferin abzulesen.

- 3.5** Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die aus der Übertragung der Vermögenswerte der Verkäuferin allenfalls entstehende Mehrwertsteuerpflicht mittels Meldung gemäss Art. 38 MwStG erfüllt wird. Das entsprechende Meldeformular wird von beiden Parteien unmittelbar nach Inkrafttreten des vorliegenden Kaufvertrages unterschrieben und durch die Käufer eingereicht.
- 3.6** Kann die Mehrwertsteuerpflicht nicht auf dem Meldeweg erfüllt werden, ist eine allfällige Mehrwertsteuer von den Käufern zu bezahlen.
- 3.7** Die Käufer bezahlen an die von ihr direkt versorgten Gemeinden in konstanter Praxis und ohne vertragliche Verpflichtung jährlich eine freiwillige Ausgleichsvergütung. Zusätzlich zum in Ziff. 3.1 vereinbarten Kaufpreis, erhält die Verkäuferin nach Inkrafttreten des vorliegenden Vertrages jährlich eine freiwillige Ausgleichsvergütung. Ein Rechtsanspruch darauf besteht jedoch nicht.

4. Verpflichtungen der Käufer

- 4.1** Die Käufer verpflichten sich, alle Endverbraucher im Versorgungsgebiet des bisherigen EWM innerhalb der Bauzone sowie ganzjährig bewohnte Liegenschaften und Siedlungen ausserhalb der Bauzone sowie alle Elektrizitätserzeuger an das Elektrizitätsnetz anzuschliessen. Ausserdem verpflichten sich die Käufer, alle bestehenden Netzanschlüsse ausserhalb der Bauzone für die Dauer des Bestands der angeschlossenen Liegenschaften zu erhalten.
- 4.2** Die Käufer verpflichten sich, im Hinblick auf die Gewährleistung der Versorgungssicherheit, die bestehende Verteilnetzinfrastuktur des bisherigen EWM nach den gesetzlichen Vorschriften und dem Stand der Technik entsprechend zu unterhalten, zu betreiben und auszubauen.
- 4.3** Nach Übergang von Nutzen und Gefahr am Kaufgegenstand realisieren die Käufer innerhalb von 18 Monaten eine zusätzliche 16-kV-Leitung vom Unterwerk Stäfa zur Transformatorenstation Winterhalde. Zudem realisieren sie innerhalb von 12 Monaten die Einschlaufung der Transformatorenstation Kläranlage in die EKZ-Leitung, die entlang der Seestrasse führt. Weiter verpflichten sie sich, die bestehende Noteinspeisung über die Transformatorenstation Saurenbach innerhalb von 3 Monaten dauerhaft in Betrieb zu nehmen.

Die Verkäuferin unterstützt die Käufer dabei, die für die Realisierung der zusätzlich vorgesehenen 16-kV-Leitung, der Einschlaufung der Transformatorenstation Kläranlage sowie der dauerhaften Inbetriebnahme der Noteinspeisung über die Transformatorenstation Saurenbach erforderlichen Bewilligungen und Rechte (wie z.B. forstrechtliche Bewilligungen, gewässerschutzrechtliche Bewilligungen, strassenrechtliche Bewilligungen, Durchleitungsrechte etc.) so rasch wie möglich zu erlangen.

Die Parteien verständigen sich darauf, dass aus einer verspäteten Realisierung der zusätzlich vorgesehenen 16-kV-Leitung, der Einschlaufung der Transformatorenstation Kläranlage sowie der dauerhaften Inbetriebnahme der Noteinspeisung über die Transformatorenstation Saurenbach, zu deren Realisierung sich die Käufer verpflichten, keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

- 4.4** Die Käufer verpflichten sich, der Verkäuferin unentgeltliches Zufahrts- und Zugangsrecht zu den Transformatorenstationen, in denen sich Teile des Kommunikationsnetzes (vgl. dazu Ziff. 5.9 nachfolgend) befinden, zu gewähren. Das Zugangsrecht der Käuferin ist beschränkt auf sachgerecht instruierte und von ihr bestimmte Personen. Für den Zugang zu den Transformatorenstationen wird eine Betriebsvereinbarung erstellt.
- 4.5** Die Käufer verpflichten sich, allen Kunden im Versorgungsgebiet des bisherigen EWM, die gleichen Netznutzungstarife und Tarife für den Netzanschluss in Rechnung zu stellen, wie sie im übrigen Detailversorgungsgebiet der Käufer zur Anwendung gelangen.
- 4.6** Die Käufer verpflichten sich, die aus diesem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten bei einer allfälligen Weiterveräußerung der Verteilnetzinfrastruktur dem Erwerber zu überbinden. Dasselbe gilt für allfällige Rechtsnachfolger.

5. Verpflichtungen der Verkäuferin

- 5.1** Die Verkäuferin haftet für die Dauer von 5 Jahren nach Übergang von Nutzen und Gefahr, dass der Kaufgegenstand keine schwerwiegenden Mängel aufweist und der Eigentumsübertragung der technischen Anlagen gemäss Ziff. 2 des Vertrags (inklusive Anhang 1) auf die Käufer keine Hindernisse entgegenstehen.
- 5.2** Die Verkäuferin steht dafür ein, dass sie den Käufern keine ihr bekannten Risiken oder sonstigen Vorgänge im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb des EWM verschwiegen hat, die der ordnungsgemässen, dauernden Weiterführung der Geschäfte durch die Käufer (als Teil ihres Verteilnetzes) entgegenstehen.
- 5.3** Die Verkäuferin steht dafür ein, dass seit dem Angebot der Käufer vom 12.11.2024 keine aussergewöhnlichen Geschäfte zu Lasten des Kaufgegenstandes getätigt worden sind und sich auch keine Schadensfälle ereignet haben, die sich auf den Wert des Kaufgegenstandes negativ auswirken.
- 5.4** Die Verkäuferin steht dafür ein, dass in Bezug auf den Kaufgegenstand keine Rechtsstreitigkeiten, Verwaltungsverfahren und/oder behördliche Untersuchungen hängig sind.
- 5.5** Die Verkäuferin haftet über die Regelung in Ziffer 5.1 hinaus für Mängel an den technischen Anlagen, wenn und soweit sie selbst für die betreffenden Mängel Gewährleistungsansprüche gegenüber Drittunternehmen besitzt, welche im Auftrage der Verkäuferin Arbeiten an den technischen Anlagen ausgeführt haben. Scheitert die Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche daran, dass die ausführenden Drittunternehmen insolvent sind, so geht dieses Risiko zu Lasten der Verkäuferin.
- 5.6** Die Verkäuferin übergibt den Käufern spätestens zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr folgende Dokumente und erläutert diese bei Bedarf:
- a. Kostenrechnungen an ECom (Excel-Tool) ab dem Tarifjahr 2010 sowie die dazugehörigen Dokumente wie Tarifikalkulationen Netz und Energie, Jahresrechnungen Netz
 - b. Vollständige Belege über die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK)
 - c. Bauabrechnungen der Investitionsprojekte zumindest der letzten 10 Jahre

- 5.7** Jede weitere Gewährleistung wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen.
- 5.8** Die Haftung der Verkäuferin für sämtliche Ansprüche der Käufer ist in jedem Fall beschränkt auf 20% des Kaufpreises gemäss Ziff. 3 dieses Vertrages.
- 5.9** Die Verkäuferin gewährt den Käufern zwecks Steuerung des Verteilnetzes ein unentgeltliches und zeitlich unbeschränktes Nutzungsrecht an ihrem bestehenden Kommunikationsnetz, das im Wesentlichen aus rund 23'000 Metern Glasfaserkabel besteht und dessen räumliche Ausdehnung und Lage sich aus Anhang 2 ergibt.
- 5.10** Im Falle eines beabsichtigten Verkaufs des Kommunikationsnetzes oder eines Teils davon durch die Verkäuferin, haben die Käufer ein Vorkaufsrecht. Das heisst:
- Die Verkäuferin ist verpflichtet, vor dem Verkauf des Kommunikationsnetzes an Dritte den Käufern schriftlich ein verbindliches Verkaufsangebot zu unterbreiten. Das Verkaufsangebot muss alle wesentlichen Bedingungen des beabsichtigten Verkaufs enthalten, einschliesslich des Kaufpreises und anderer relevanter Konditionen.
- Die Käufer haben ab dem Datum des Verkaufsangebots 3 Monate Zeit (Frist), das Vorkaufsrecht durch schriftliche Annahme des Verkaufsangebots ausüben. Sollten sie das Vorkaufsrecht nicht innert Frist ausüben oder auf die Ausübung durch schriftliche Mitteilung verzichten, ist die Verkäuferin berechtigt, das Kommunikationsnetz zu den Bedingungen des Verkaufsangebots innerhalb eines Jahres an Dritte zu veräussern.
- Erfolgt die Veräusserung an Dritte nicht innerhalb eines Jahres, haben die Käufer im Fall eines beabsichtigten Verkaufs des Kommunikationsnetzes durch die Verkäuferin erneut ein Vorkaufsrecht nach den Modalitäten der vorliegenden Ziff. 5.10 des Kaufvertrags.
- 5.11** Die Verkäuferin hat sich im Rahmen der Verhandlungen zum vorliegenden Vertrag bereit erklärt, bis 30.11.2025 keine Smart Meter zu beschaffen.

6. Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung ist ausdrücklich nicht Teil der Verteilnetzinfrastuktur. Sie verbleibt unverändert bei der Verkäuferin.

7. Zusätzliche Dienstleistungen

Auf Wunsch der Verkäuferin erklären sich die Käufer bereit, der Verkäuferin auf deren Nachfrage separate Angebote für zusätzliche Dienstleistungen zu unterbreiten und im Fall einer Einigung separate Vereinbarungen abzuschliessen.

8. Verträge Energie für Grundversorgung

- 8.1** Die Verkäuferin hat den Energieeinkauf zur Belieferung ihrer grundversorgten Kundinnen und Kunden mit Strom teilweise bereits getätigt. Die Käufer übernehmen die dafür bereits abgeschlossenen Strombeschaffungsgeschäfte.

- 8.2** Die Verkäuferin verpflichtet sich, alle bestehenden Verträge, die für die Grundversorgung relevant sind, fristgerecht zum 31.12.2025 auf den 31.12.2026 ordentlich zu kündigen.

9. Anstellung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern der Verkäuferin

Die Käufer verpflichten sich, die betroffenen Mitarbeitenden der Verkäuferin für den Betrieb und Unterhalt der Verteilnetzinfrastruktur mit einer zweijährigen Besitzstandsgarantie in Bezug auf gleichwertige Anstellungsbedingungen, den sachlichen Kündigungsschutz nach Massgabe der Personalverordnung der Verkäuferin sowie die Höhe des Bruttolohns zu übernehmen.

10. Übergangsbestimmungen

- 10.1** Beantragte Anschlüsse an das Verteilnetz des EWM die von der Verkäuferin nach eigenem Anschlussreglement offeriert worden sind und erst nach dem Übergang von Nutzen und Gefahr des Kaufgegenstandes auf die Käufer erstellt werden können, werden von den Käufern bis zum 31.12.2026 zu den angebotenen Konditionen ausgeführt. Die Beiträge für Netzanschluss und Netzkosten stehen den Käufern zu.
- 10.2** Die Verkäuferin wird nach der Vertragsunterzeichnung bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr des Kaufgegenstandes die Geschäfte des EWM im bisherigen Rahmen ordnungsgemäss weiterführen und den Kaufgegenstand nach den in der Branche üblichen Standards instand halten.
- 10.3** Die Verkäuferin wird Investitionen nach Inkrafttreten des Vertrages nur im Einverständnis mit den Käufern vornehmen und ohne schriftliche Zustimmung der Käufer keine Wertverminderungen zu Lasten des Kaufgegenstandes mehr tätigen.
- 10.4** Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Käufer nach der Vertragsunterzeichnung bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr des Kaufgegenstandes über sämtliche Schadensereignisse sowie über sämtliche ausserordentlichen Geschäftsvorgänge des EWM, die den Wert des EWM mindern oder gefährden könnten, unverzüglich schriftlich zu informieren. Ausserdem hat die Verkäuferin den Käufern die Anhebung von Rechtsstreitigkeiten unverzüglich anzuzeigen.

11. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder nicht durchsetzbar sein, beeinträchtigt dies den Vertrag insgesamt nicht. Die ungültigen oder nicht durchsetzbaren Bestimmungen sind durch rechtlich zulässige Regelungen so zu ersetzen, dass der angestrebte wirtschaftliche Vertragszweck möglichst erreicht wird. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Vertragslücken.

12. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Es findet schweizerisches materielles Recht Anwendung. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist 8001 Zürich.

13. Inkraftsetzung und Übergang von Nutzen und Gefahr

- 13.1** Der vorliegende Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die rechtsgültige und vorbehaltlose Genehmigung durch die zuständigen Organe der Verkäuferin bis am 15. Januar 2026 vorliegt.
- 13.2** Der Vertrag tritt mit Erfüllung der in Ziff. 13.1 vereinbarten aufschiebenden Bedingung am 01.07.2026 in Kraft.
- 13.3** Die Eigentumsübertragungen mit allen Rechten und Pflichten sowie der Übergang von Nutzen und Gefahr am Kaufgegenstand erfolgen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vertrags.
- 13.4** Bei Nichterfüllung der aufschiebenden Bedingung unter Ziff. 13.1, wird der Vertrag ohne jegliche Entschädigungsfolgen für die Vertragsparteien gegenstandslos.

14. Rückkaufsrecht bei Kontrollwechsel

- 14.1** Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn an Stelle des Kantons Zürich Dritte, die weder unter der direkten noch unter der indirekten Kontrolle eines Schweizer Energieversorgungsunternehmens mit Verteilnetzbetrieb stehen, die alleinige oder gemeinsame Kontrolle über das Stromverteilnetz der EKZ im Kanton Zürich ausüben.
- 14.2** Die Käufer teilen der Verkäuferin einen allfälligen Kontrollwechsel nach Möglichkeit mindestens 12 Monate im Voraus schriftlich mit.
- 14.3** Im Falle eines Kontrollwechsels hat die Verkäuferin das Recht, die Verteilnetzinfrastruktur zur Stromversorgung der Gemeinde Männedorf durch schriftliche Erklärung innert 12 Monaten seit dem Kontrollwechsel zurückzukaufen.
- 14.4** Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem zum Zeitpunkt des Kontrollwechsels geltenden regulatorischen Wert der Verteilnetzinfrastruktur zur Stromversorgung der Gemeinde Männedorf.

15. Anhänge

Die Anhänge 1 und 2 sind integrierender Bestandteil des vorliegenden Vertrages.

- Anhang 1 (Anlageteile/Aktiven): Liste wird auf die Urnenabstimmung vollständig abgebildet
- Anhang 2 (Dokumentation Glasfasernetz): Dokumentation wird auf die Urnenabstimmung vollständig abgebildet

Sämtliche Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Der Vertrag umfasst 9 Seiten und ist in zwei Exemplaren ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Exemplar.

Zürich, [Datum]

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ)

Dr. Urs Rengel
CEO

Daniel Bucher
Leiter Geschäftsbereich Netze

Männedorf, _____

Gemeinde Männedorf

Wolfgang Annighöfer
Gemeindepräsident

Felix Oberhänsli
Gemeindeschreiber