

Salon Obertor - Obertor 15 + 17a

Dein Gewerbe, mitten in der Stadt.



Werde Teil des Salon Obertor!

Zentral, charmant, gemeinschaftlich: Mitten in der oberen Altstadt entstehen am Obertor 15 + 17a im Erdgeschoss Gewerbeflächen und gemeinschaftlich genutzte Bereiche - eingebettet in einen wunderschönen Innenhof.

Der Erstbezug ist auf Mitte 2027 geplant. Bereits heute suchen wir interessierte Gewerbemiet:innen, die früh mitdenken, den Ort mitgestalten und die wir eng in die Planung einbinden können.

Wir wünschen uns publikumsorientiertes Gewerbe. Wir stellen uns Gewerbetreibende der produzierenden und kreativen Wirtschaft vor, idealerweise auch einen Gastronomiebetrieb mit kalter Küche. Beispiele: Fotograf:in, Galerie, Grafiker:in, Velomech mit Sandwichbar, Buchhandlung mit Kafiecke, Blumenladen, Weinhandlung, Coiffeur etc. Eine aktive Beteiligung im Hausverein ist Teil des Konzepts.

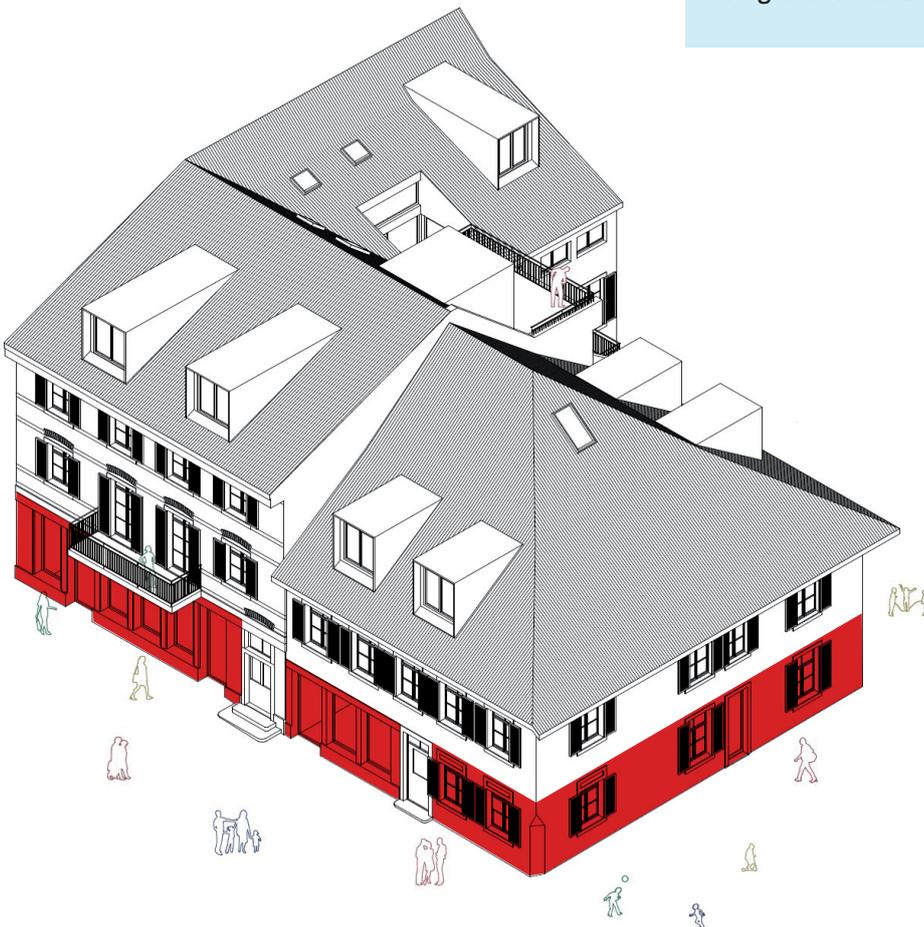
Auf den folgenden Seiten findest du die wesentlichen Informationen.



Blick vom Obertor in den Hof.

Inhalt

Die Lage und Eckdaten	3
Der Aussenraum	4
Die Mietobjekte	5
Kurzportrait Gesewo	10
Vorgehen und Kontakte	12



Mitten in der Altstadt

Die Lage und Eckdaten

Mitten in der Winterthurer Altstadt, im Innenhof des ehemaligen Polizeipostens, verwandeln wir die Liegenschaften Obertor 15 + 17a in attraktiven Wohn- und Arbeitsraum für 25 bis 30 Menschen: multifunktionale Räume für Gemeinschaft und Gewerbe im Erdgeschoss, in den oberen Geschossen vielfältige Wohnungen bis unters Dach.



Die Facts

200+ m² Gewerbe

flexible Atelierräume und eine grössere Gewerbefläche, alle mit unmittelbarem Aussenraumanschluss

Gemeinschaft

Der eigentliche Salon: Gemeinschaftsraum z.B. für Mittagstisch, Geburtstagsfest, Versammlungen, Besprechungen des Gewerbes, Kaffeepause, Kund:innenanlässe... Gemeinschaftsküche und Waschküche.

8 Wohnungen

2.5, 3.5 und 4.5 Zimmer-Wohnungen, erschlossen über zwei Treppenhäuser, mehrheitlich mit Balkonen.

Viel Raum zur Aneignung

Der Aussenraum

Der Innenhof, der jahrzehntelang durch die Stadtpolizei als Parkplatz genutzt wurde, wird neu öffentlich zugänglich und schafft eine Verbindung zwischen Obertor und Badgasse. Er bleibt vollumfänglich in der Zuständigkeit der Stadt Winterthur. Über einen Wettbewerb wurde die Umgestaltung geschärft. Das Siegerprojekt «Mosaico» gliedert den verwinkelten Hof, indem es als prägendes Gestaltungselement einen auffälligen, quer gestreiften Bodenbelag aus unterschiedlichen wiederverwendeten Pflasterungen einsetzt, der sich vom Obertor zur Badgasse zieht. Beidseits gesäumt wird dieses Band von Grünflächen und öffentlichen und halböffentlichen Aufenthaltsbereichen. Blickfang im belebteren Teil des Hofes nahe der Badgasse wird ein runder, flacher Brunnen aus geschliffenem Recycling-Beton. Er dient als Treffpunkt, Spiel- und Sitzgelegenheit und sorgt im Sommer für Abkühlung.



Ausschnitt Situationsplan (oben) und Blick nach Süden



Vier Räume, unendliche Möglichkeiten

Die Mietobjekte

A: Gemeinschaftsküche

B: Waschküche

C: WCs

Gemeinschaftsküche, Waschküche und WC können von allen Bewohner:innen und Gewerbetreibenden benutzt werden. Sie sind gemeinschaftliche Infrastruktur. So bleibt auf der eigentlichen Gewerbefläche mehr Platz. Voraussichtlich wird Mietfläche 2 zum gemeinschaftlichen Salon: dem Gemeinschaftsraum des Hauses. Dieser steht potenziell sowohl dem Quartier, als auch den Gewerbetreibenden offen, z.B. für Sitzungen und Anlässe.



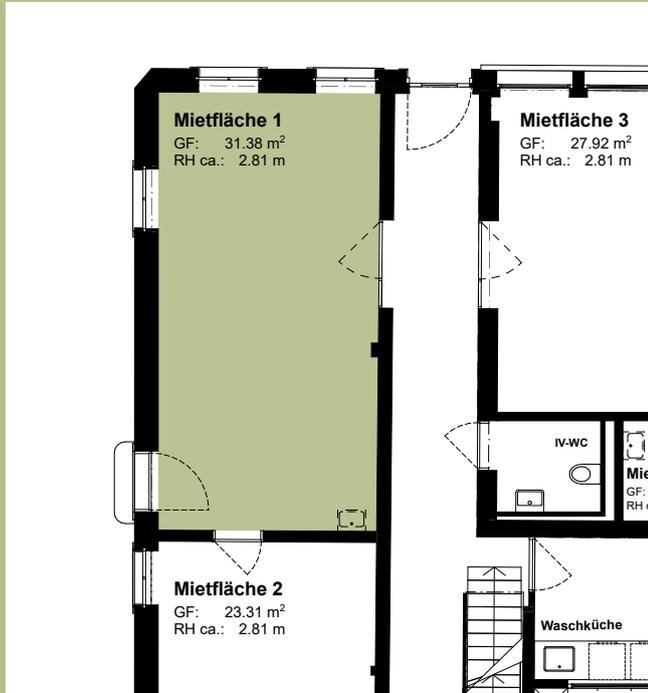
Grundriss, genordet



Isometrie von Nordwest

Mietfläche 1

Atelier Nordwest



31.4 m² Nutzfläche

keine separaten Lagerflächen

ca. 2.81 m Raumhöhe

Haustechnik offen innerhalb dieser Höhe geführt

zugänglich über das Gebäude

zweiter Zugang über den Aussenraum wird geprüft

hohe Präsenz im Hofraum

mögliche Signaletik derzeit in Abklärung

Mitbenützung des Aussenraums

genaues Nutzungsrecht noch in Abstimmung

wird fertig ausgebaut übergeben

Wasser- und Starkstromanschlüsse vorgesehen

ca. 350 CHF/m²/Jahr*

ca. 30'000 CHF Pflichtdarlehen*

Grundausbau

Boden im Grundausbau fertig (Belag noch offen)

Wände gespachtelt, gestrichen

Decke verputzt, gestrichen

keine mechanische Lüftung, da Querlüften möglich

Elektroanschlüsse fertig ausgebaut

Sanitäre Anlagen

separat und gemeinschaftlich geteilt, ausgebaut,

rollstuhlgängig; in Mietfläche Anschluss für Lavabo

vorhanden

Inkludierte Mitbenützung

Waschküche, Gemeinschaftsküche, Gemeinschafts-

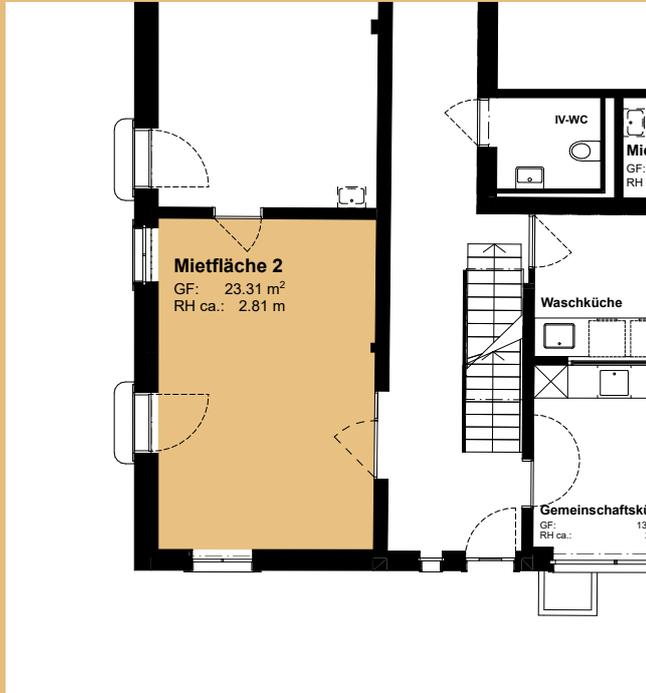
raum (voraussichtlich Mietfläche 2), Aussenraum

Autoparkplätze sind keine vorhanden.

* Kostenentwicklung und finale Bauabrechnung vorbehalten;
Mit dem Pflichtdarlehen beteiligen sich alle Mieter:innen an der
Finanzierung der Liegenschaft. Das Pflichtdarlehen beträgt 10%
des Anlagewerts der Mietfläche.

Mietfläche 2

voraussichtlich Salon Obertor



23.3 m² Nutzfläche

keine separaten Lagerflächen

ca. 2.81 m Raumhöhe

Haustechnik offen innerhalb dieser Höhe geführt

zugänglich von **Westen**

und über die gebäudeinterne Erschliessung

hohe Präsenz im Hofraum

mögliche Signaletik derzeit in Abklärung

Mitbenützung des **Aussenraums**

genaues Nutzungsrecht noch in Abstimmung

wird **fertig ausgebaut** übergeben

Wasser- und Starkstromanschlüsse vorgesehen

ca. 350 CHF/m²/Jahr*

ca. 20'000 CHF Pflichtdarlehen*

Grundausbau

Boden im Grundausbau fertig (Belag noch offen)

Wände gespachtelt, gestrichen

Decke vernutzt

g, da Querlüften möglich

ausgebaut

Salon Obertor

Dieser Raum wird voraussichtlich zum Gemeinschaftsraum des Hauses. Für die Bewohner:innen, aber auch für dich als Gewerbetreibende:r. Kleine Veranstaltung? Besprechung? Mittagspause? Alles im Einklang mit der Hausgemeinschaft möglich.

h geteilt, ausgebaut,

e Anschluss für Lavabo

Inkludierte Mitbenützung

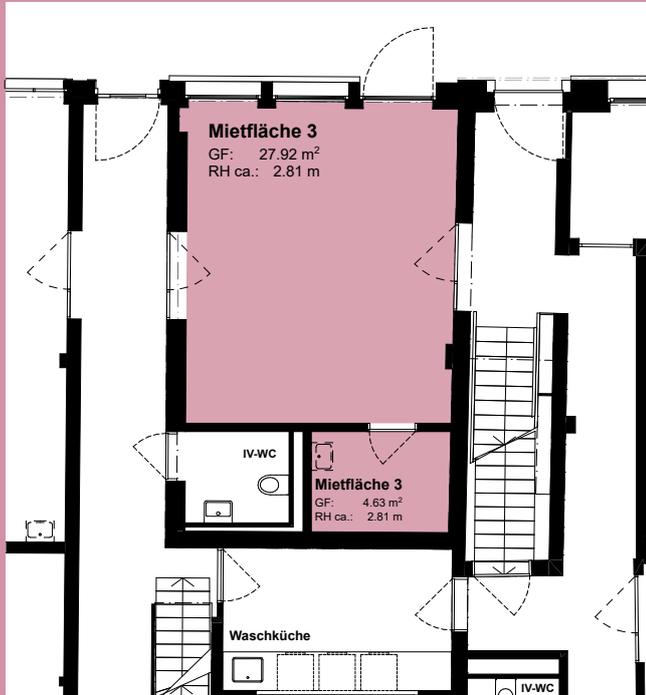
Waschküche, Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsraum (voraussichtlich Mietfläche 2), Aussenraum

Autoparkplätze sind keine vorhanden.

* Kostenentwicklung und finale Bauabrechnung vorbehalten;
Mit dem Pflichtdarlehen beteiligen sich alle Mieter:innen an der Finanzierung der Liegenschaft. Das Pflichtdarlehen beträgt 10% des Anlagewerts der Mietfläche.

Mietfläche 3

Schaufenster Nord



32.5 m² Nutzfläche

inklusive Lagerfläche in der Mietfläche

ca. 2.81 m Raumhöhe

Haustechnik offen innerhalb dieser Höhe geführt

zugänglich von **Norden**

und über die gebäudeinterne Erschliessung

gute Sichtbarkeit vom Obertor

mögliche Signaletik derzeit in Abklärung

Mitbenützung des **Aussenraums**

genaues Nutzungsrecht noch in Abstimmung

wird **fertig ausgebaut** übergeben

Wasser- und Starkstromanschlüsse vorgesehen

ca. 360 CHF/m²/Jahr*

ca. 32'000 CHF Pflichtdarlehen*

Grundausbau

Boden im Grundausbau fertig (Belag noch offen)

Wände gespachtelt, gestrichen

Decke verputzt, gestrichen

Mechanische Lüftungsanlage, ggf. offen geführt

Elektroanschlüsse fertig ausgebaut

Sanitäre Anlagen

separat und gemeinschaftlich geteilt, ausgebaut,

rollstuhlgängig; in Mietfläche Anschluss für Lavabo

vorhanden

Inkludierte Mitbenützung

Waschküche, Gemeinschaftsküche, Gemeinschafts-

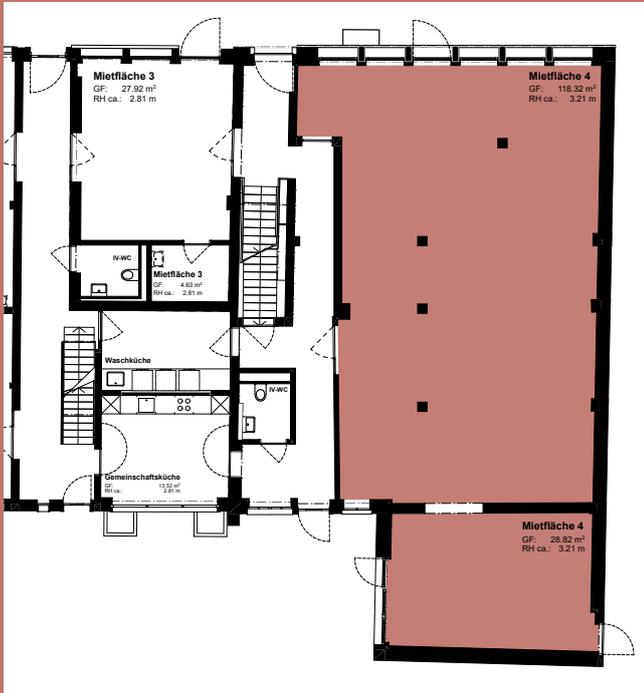
raum (voraussichtlich Mietfläche 2), Aussenraum

Autoparkplätze sind keine vorhanden.

* Kostenentwicklung und finale Bauabrechnung vorbehalten;
Mit dem Pflichtdarlehen beteiligen sich alle Mieter:innen an der
Finanzierung der Liegenschaft. Das Pflichtdarlehen beträgt 10%
des Anlagewerts der Mietfläche.

Mietfläche 4

Ehemalige Garage



146.0 m² Nutzfläche

zugehörige Lagerfläche im Untergeschoss (9.7 m²)

ca. 3.21 m Raumhöhe (exkl. Unterzüge)

Haustechnik offen innerhalb dieser Höhe geführt

zugänglich von **Norden und Süden**

und über die gebäudeinterne Erschliessung

hohe Sichtbarkeit vom Obertor

mögliche Signaletik derzeit in Abklärung

Mitbenützung des **Aussenraums**

genaues Nutzungsrecht noch in Abstimmung

Edelrohbau vorgesehen

für maximale Gestaltungsfreiheit der Mieter:in

ca. 310 CHF/m²/Jahr*

ca. 70'000 CHF Pflichtdarlehen*

Grundausbau

Boden zementöser Estrich, versiegelt

Wände teilw. gespachtelt, gestrichen, teilw. roh

Decke Beton, gestrichen, mehrheitlich offen

Radiatoren

Mechanische Lüftungsanlage, offen geführt

Elektroanschlüsse, Unterverteilung seitens Mieter:in

Sanitäre Anlagen

separat und gemeinschaftlich geteilt, ausgebaut,

rollstuhlgängig, eigene Ergänzungen innerhalb der

Mietfläche möglich

Inkludierte Mitbenützung

Waschküche, Gemeinschaftsküche, Gemeinschafts-

raum (voraussichtlich Mietfläche 2), Aussenraum

Autoparkplätze sind keine vorhanden.

* Kostenentwicklung und finale Bauabrechnung vorbehalten;
Mit dem Pflichtdarlehen beteiligen sich alle Mieter:innen an der
Finanzierung der Liegenschaft. Das Pflichtdarlehen beträgt 10%
des Anlagewerts der Mietfläche.

Mitdenken, mitbestimmen, mitgestalten.

Kurzportrait der Gesewo

Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Sie stellt ihren Mitgliedern Wohn- und Gewerberaum in selbstverwalteten Alt- und Neubauten in und um Winterthur zur Verfügung. Mitte 2025 wohnen in den siebzehn Gesewo-Häusern fast 900 Menschen; 21 Gewerbe und Kulturbetriebe betreiben ihr Geschäft in der Genossenschaft.

Wohnen und Arbeiten bei der Gesewo bedeutet mehr als nur einen Mietvertrag: Bewohner:innen und Gewerbetreibende gestalten ihr Umfeld gemeinsam. Sie entscheiden mit, wie das Haus gepflegt und entwickelt wird, übernehmen Verantwortung für Gemeinschaft und Umgebung und bringen sich mit ihren Ideen ein. Das Zusammenleben und -arbeiten schafft eine lebendige Atmosphäre – geprägt von Vielfalt, Solidarität und



Alte Bäckerei Waltenstein



Blumenaustrasse 6



Eichliackerstrasse 12



EinViertel



Mehrgenerationenhaus



Giesserstrasse 2



Grenzstrasse 13



Grienen



Hörnlistrasse 16



Kanzleistrasse 50



Langgasse 76



Sagi Hegi



Feldstrasse 39



Helgenstrasse 23/25



Wülfingerstrasse 37



Obergasse 16



Obertor 15 + 17a



Attikerstrasse



Töbeli Kollbrunn



Wieshofstrasse 27/29



gegenseitiger Unterstützung. Gewerbe und Kultur sind in diese Atmosphäre eingebunden: Laden, Atelier oder Praxis profitieren von der Nähe zu einer lebendigen Nachbarschaft – und tragen ihrerseits dazu bei.

Gemeinschaft und Solidarität

Lebendige Hausgemeinschaften bilden das Herz der Gesewo. Jede Siedlung hat ihre eigene Kultur, sei es mit gemeinsamen Essen, Sport, Kulturveranstaltungen oder Festen. Gewerbe- und Kulturbetriebe sind in diese Vielfalt eingebunden: Sie profitieren von der Nähe zu einer aktiven Nachbarschaft und tragen gleichzeitig dazu bei, dass die Häuser ein Ort der Begegnung bleiben. So entstehen Verbindungen, die über klassische Mietverhältnisse hinausgehen.

Zusammen Verantwortung tragen

Das selbstbestimmte Leben und Arbeiten gelingt, weil sich Bewohner:innen und Gewerbetreibende engagieren. Die Hausgemeinschaften entwickeln ihre Regeln selbst, verteilen Aufgaben und wählen neue Mieter:innen gemeinsam aus. Damit wird sichergestellt, dass Nutzung, Hausgemeinschaft und Quartier zueinander passen. Der genossenschaftliche Ansatz schafft eine Balance zwischen Freiraum und Verantwortung und verbindet private und gewerbliche Interessen.

Die passende Form für Wohnen und Arbeiten

Die Gesewo unterstützt verschiedene Konzepte: moderne und erschwingliche Wohnungen, Grosswohnun-

gen für Wohngemeinschaften, einfache und hochwertige Lösungen – ergänzt durch Räume für Gewerbe und Kultur. Damit entstehen Orte, an denen Alltag, Arbeit und Gemeinschaft ineinandergreifen.

Die Gesewo gestern, heute und morgen – partizipativ seit Beginn

1992 wurde in Winterthur Hegi die Sagi Hegi als erste Siedlung bezogen. Seither kamen laufend Häuser dazu: historische Arbeiterhäuser, moderne Bauten wie die Giesserei oder das urbane EinViertel. 2025 gehören siebzehn Häuser mit über 360 Wohnungen und 21 Gewerbe- und Kulturbetrieben zur Gesewo. Drei weitere Projekte sind in Entwicklung. Wohnen und arbeiten bei der Gesewo hat Zukunft. Die Genossenschaft ist offen für neue Projekte und Nutzungen, die zu den Orten und Menschen passen. Sie arbeitet eng mit Mieter:innen, Behörden, Partner:innen aus Bau und Politik sowie Lieferant:innen zusammen.

Professionelle Organisation

Der Vorstand, zusammengesetzt aus Bewohner:innen und Fachpersonen, führt die Genossenschaft strategisch. Die Geschäftsstelle mit zehn Mitarbeiter:innen unterstützt Vorstand und Hausgemeinschaften in den Bereichen Vermietung, Bau und Unterhalt, Finanzen, Gemeinschaftsentwicklung und Kommunikation – und kümmert sich um die Anliegen unserer Bewohner:innen und Gewerbebetriebe.

Nun fehlst nur noch du!

Vorgehen und Kontakte

Die Gesewo prüft die eingereichten Unterlagen und wählt die Bewerbungen aus, welche

- zu einem guten Nutzer:innenmix beitragen,
- Affinität zur Gesewo und ihren Zielen haben,
- Bereitschaft zeigen, im Hausverein mitzuwirken,
- erfolgsversprechend sind.

Wie bewerbe ich mich?

1. Kontakt zu Alexandra aufnehmen.
2. Alle nötigen Unterlagen einreichen:
 - Konzept
 - Businessplan
 - Betreibungsregisterauszug
 - Finanzierungsnachweis
 - HR-Auszug
 - Referenzen
 - Lebenslauf
3. Teil des Obertors werden!



Alexandra Imstepf

Leiterin Mietwesen Gesewo und
Projektleiterin Nutzung Obertor

alexandra.imstepf@gesewo.ch
052 235 03 20



Jonathan Kischkel

Geschäftsführer Gesewo und
Gesamtprojektleiter Obertor

jonathan.kischkel@gesewo.ch
052 235 03 15

... und so geht's weiter.

Herbst 2025: Der Kostenvorsanschlag liegt vor und wir haben eine grössere Kostengenauigkeit, auch hinsichtlich der Mietzinse.

Weihnachten 2025: Das Baugesuch wird eingereicht.

Sommer 2026: Wir erhalten (mutmasslich) die Baufreigabe und starten mit den Bauarbeiten.

ca. Juni 2027: Die ersten können einziehen!
Mutmasslich allen voran das Gewerbe.

Herbst 2027: Das Gebäude ist vollbezogen und bereichert die Stadt.



Gesewo Genossenschaft
Emil-Krebs-Gasse 10
8400 Winterthur
Telefon 052 242 05 38
info@gesewo.ch, www.gesewo.ch