

Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“

Ein Leitfaden für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer

Schalke 
Nord 

Inhalt

	Seite
Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB	3
Städtebauliche Sanierung - Ein Überblick	4
Sanierungsgebiet und Teilgebiete - Wo liegt meine Immobilie?	6
Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB	
Wann und wo muss ich einen Antrag stellen?	8
Häufige Fragen	9
Finanzielle Anreize - Steuererleichterungen	11
Beratung durch das Stadtteilbüro Schalke-Nord - Instandsetzung, Modernisierung, Fördermöglichkeiten, Sonstiges	12
Kontakte - Team Städtebauliche Sanierung / Stadtteilbüro Schalke-Nord	13
Weitere Informationen - Dokumente und Webseiten	14
Impressum	16

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet § 142 BauGB

oder: Hoheitlicher Eingriff für eine geordnete Stadtteilentwicklung

Liebe Leserin, lieber Leser,

seit dem 12. Juli 2024 gibt es in Schalke-Nord ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB).

Was bedeutet das für Eigentümerinnen oder Eigentümer einer Immobilie im Sanierungsgebiet? Oder auch für Kaufinteressentinnen oder Kaufinteressenten?

Langfristig können Sie von der Aufwertung des Stadtteils durch Werterhalt oder bessere Vermietbarkeit profitieren.

Aber: Während der Laufzeit des Sanierungsverfahrens müssen Sie bei einer Immobilie im Sanierungsgebiet andere Rechtsgrundlagen, wie zum Beispiel bei Grundstücksgeschäften oder bei einer Modernisierung, berücksichtigen.

Das Sanierungsrecht ist durchaus komplex. Dieser Leitfaden soll Ihnen eine erste Orientierung geben. Bitte zögern Sie nicht, sich bei Fragen beim Team Städtebauliche Sanierung oder im Stadtteilbüro Schalke-Nord zu melden.

Wir helfen Ihnen gern!



Das Stadtteilbüro Schalke-Nord befindet sich in der Kapellenstraße 16 neben der Kirche St. Anna.



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teams Städtebauliche Sanierung und des Stadtteilbüros Schalke-Nord stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Alle Kontaktinfos finden Sie auf Seite 13 dieser Broschüre.

Städtebauliche Sanierung

Ein Überblick

Ein Sanierungsverfahren nach § 136ff Baugesetzbuch (BauBG) dient der Beseitigung oder Milderung von städtebaulichen Missständen in einem fest abgegrenzten Gebiet. Der Ablauf eines solchen Verfahrens ist im Gesetz genau geregelt.

1. Vorbereitung und Planung

Um die Notwendigkeit der Anwendung des Sanierungsrechts zu überprüfen, sind „Vorbereitende Untersuchungen“ (VU) nach § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen der VU ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ebenso erforderlich wie eine Bestandsanalyse, die städtebauliche Missstände, vor allem Substanz- und Funktionsdefizite, ermittelt.

In Schalke-Nord fanden zwei öffentliche Beteiligungsveranstaltungen (15. September 2022 und 15. Juni 2023) in der St. Anna-Kirche statt. Circa 430 Eigentümerinnen und Eigentümer wurden schriftlich befragt. Darüber hinaus wurden einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer interviewt. Auch die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Auf der Basis der Bestandsanalyse und der Beteiligung wurden die Sanierungsziele entwickelt und ein Sanierungsrahmenplan erarbeitet.

Zentrales strategisches Leitziel für die zukünftige Entwicklung im Sanierungsgebiet Schalke-Nord ist die Entzerrung der belastenden Gemengelage von Wohnen, Gewerbe und Verkehr und die Entwicklung zeitgemäßer Wohnquartiere und Gewerbeflächen.

Dazu gehören die

- Schaffung gesunder und zukunftsfähiger Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem lebenswerten Umfeld,
- die Förderung der gewerblichen Entwicklung sowie
- die Unterstützung von sozialen, bildungsbezogenen und kulturellen Infrastrukturen.

Das zukünftige Gesicht des Quartiers soll geprägt sein von zukunftsfähigen „Wohninseln“, qualifizierten und nachhaltigen Gewerbeflächen und attraktiven Bewegungs-, Freizeit- und Kulturangeboten. Die regionale Bedeutung der Schalker Meile soll bewahrt und mit zusätzlichen Angeboten und Dienstleistungen ergänzt werden. Auch sollen mehr Grün- und Freiflächen sowie Grünverbindungen geschaffen werden.

Um den Stadtteil zukunftsfähig aufzuwerten, ist eine ganze Reihe städtebaulicher Maßnahmen geplant. Dazu gehören unter anderem die Beseitigung von Leerständen, (energetische) Modernisierungen und Instandsetzungen von Gebäuden sowie der Rückbau nicht zukunftsfähiger Wohngebäude (insbesondere sog. „Problemimmobilien“) und die gewerbliche Entwicklung oder Umnutzung von Flächen. Zudem soll die Aufenthalts- und Freizeitqualität im Quartier durch Investitionen in den öffentlichen Raum verbessert werden.

2. Sanierungssatzung

Wenn der Abschlussbericht über die VU im Ergebnis die Anwendung des Sanierungsrechts zum Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt, kann der Rat der Stadt eine Sanierungssatzung für ein festgelegtes Sanierungsgebiet beschließen.

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2024 die „Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schalke-Nord“ nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB)“ beschlossen. Die beschlossene Satzung wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 12. Juli 2024 rechtskräftig.

3. Durchführung

Die geplanten Maßnahmen werden umgesetzt.

Die Dauer des Sanierungsverfahrens wurde auf 15 Jahre festgelegt. Eine Verlängerung ist möglich.

Die Gemeinde ist zuständig für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wie zum Beispiel den Rückbau von Gebäuden oder Aufwertungen im öffentlichen Raum sowie für die Errichtung oder Ergänzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Immobilien- und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern obliegt die Durchführung von Baumaßnahmen, in der Regel Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Sie sind dabei verpflichtet, besondere Regelungen zu beachten.



Der Vorplatz der Glückauf-Kampfbahn wird zu einem multifunktionalen Sportgarten umgestaltet.

4. Abschluss

Das Sanierungsverfahren wird formell beendet. Für etwaig entstandene (Boden-)Wertvorteile sind Ausgleichsbeträge vorgesehen.

Nach Abschluss der Sanierung oder bei Erreichung der Sanierungsziele wird die Sanierungssatzung per Ratsbeschluss aufgehoben.

Sofern es in Folge der Sanierung zu nicht nur geringfügigen Bodenwerterhöhungen kommt, werden die den Eigentümerinnen und Eigentümern entstandenen Wertvorteile durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrags gemäß § 154 BauGB abgeschöpft.

Dies kann in Schalke-Nord für ein Teilgebiet (Teilgebiet B, siehe S. 7) zutreffen.



Geltungsbereich der Sanierungsmaßnahme „Schalke-Nord“ mit den Teilgebieten A und B.

Sanierungsgebiet und Teilgebiete

Wo liegt meine Immobilie im Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“?

Die nebenstehende Karte zeigt die Abgrenzung beziehungsweise den Geltungsbereich der Sanierungsmaßnahme „Schalke-Nord“.

Diese wird in zwei Verfahrensarten durchgeführt.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren (Teilgebiet A)

Das Sanierungsverfahren wird im Teilgebiet A (in der Karte hellblau hinterlegt) im „vereinfachten Verfahren“ unter Einblendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB durchgeführt. Der Fokus liegt in diesem Teilgebiet auf dem Erhalt, der Erneuerung und Instandsetzung beziehungsweise Modernisierung der Bausubstanz. Die Durchführung der Baumaßnahmen obliegt den Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Aufwertung der Wohngebiete beziehungsweise des Wohnumfeldes wird durch Investitionen im öffentlichen Raum ergänzt.

Umfassendes Sanierungsverfahren (Teilgebiet B)

Im Teilgebiet B (in der Karte dunkelblau hinterlegt) wird die Sanierung im sogenannten „umfassenden Verfahren“ durchgeführt. In diesem Bereich sollen vermehrt Gebäude angekauft, zum Teil rückgebaut werden und die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zum Teil ist dafür auch die Zusammenlegung oder Neuordnung von Flächen notwendig.



Die Genehmigungspflichten (Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB) bestehen für beide Verfahrensarten, also in Teilgebiet A und B gleichermaßen.

Sollte es im Teilgebiet B in Folge der Sanierung zu nicht nur geringfügigen Bodenwerterhöhungen kommen, wird nach Abschluss der Sanierung von den Eigentümerinnen und Eigentümern ein Ausgleichsbetrag erhoben. Der Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB bezieht sich auf den Bodenwert und betrifft nur die Wertsteigerungen, die durch die Sanierungsmaßnahme selbst - also ohne Zutun der Eigentümerinnen und Eigentümer - eingetreten sind.

Zudem werden im Teilgebiet B Grundstücksgeschäfte während der Laufzeit der Sanierung gemäß § 153 BauGB auf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert limitiert. Das heißt, es findet eine Preisprüfung bei Grundstücksverkäufen statt, um unerwünschter Bodenspekulation, welche die Durchführung der Sanierung erschweren würde, Einhalt zu gebieten.



Das Satzungsoriginal im Maßstab 1:2000 kann beim Referat Stadtplanung eingesehen werden. Dazu ist eine Anmeldung und Terminabsprache beim Team Städtebauliche Sanierung (Kontaktdaten S. 13) erforderlich.

Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB

Wann, wie und wo muss ich einen Antrag stellen?

Durch § 144 BauGB bestehen besondere Genehmigungspflichten, um sicherzustellen, dass alle Maßnahmen den Zielen der Sanierung entsprechen. Wenn Grund zur Annahme besteht, dass ein Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde, kann die Genehmigung versagt werden.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“ sind bestimmte Bauvorhaben und Maßnahmen genehmigungspflichtig (§ 144 BauGB). Das bedeutet: Sie müssen einen Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung stellen.

Im Zweifel fragen Sie vor Beginn einer Maßnahme nach, um mögliche Probleme zu vermeiden.



Die Genehmigungspflicht besteht im Sanierungsgebiet für alle wertsteigernden Veränderungen, auch wenn ansonsten - also außerhalb des Sanierungsgebiets - keine Bauantragspflicht für das bauliche Vorhaben besteht.

Umgekehrt: Wenn Ihr Vorhaben bauantragspflichtig ist, muss die Genehmigung beim Team Städtebauliche Sanierung zusätzlich beantragt werden.



Das Antragsformular erhalten Sie im Stadtteilbüro Schalke-Nord, beim Team Städtebauliche Sanierung oder im Internet.



Zu den wichtigsten genehmigungspflichtigen Vorhaben und Maßnahmen gehören wertsteigernde Veränderungen und Grundstücksgeschäfte:

Wertsteigernde Veränderungen

(§ 144 Abs. 1 BauGB)

Alle baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden, wie Umbauten, Modernisierungen und Abrisse, aber auch Neubauten bedürfen der Genehmigung der Gemeinde. Die Genehmigungspflicht gilt auch für Nutzungsänderungen.

Grundstücksgeschäfte

(§ 144 Abs. 2 BauGB)

Zu den genehmigungspflichtigen Vorgängen gehören auch die rechtsgeschäftliche Veräußerung (Verkauf) von Grundstücken, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (wie beispielsweise Grundschuldbestellungen), die Begründung, Änderung oder Eintragung von Baulasten, Grundstücksteilungen sowie befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB

Häufige Fragen

Das Team Städtebauliche Sanierung berät und informiert Sie gerne zu Angelegenheiten des Sanierungsverfahrens und gibt grundlegende Informationen zum Sanierungsrecht. Hier sind Antworten auf häufige Fragen.



Ich möchte ein Bad sanieren. Ist diese Maßnahme genehmigungspflichtig?

Ja, da es sich bei einer Badsanierung um eine erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung handelt, ist dieses Vorhaben gemäß § 144 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig.



Ich möchte meine Immobilie anderweitig nutzen und stelle einen Bauantrag. Muss ich zudem einen Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung stellen?

Ja, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen sind gemäß § 144 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig. Neben dem Bauantrag ist ein Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zu stellen. Beide Anträge unterliegen eigenständigen Verwaltungsverfahren und bedürfen einer gesonderten Prüfung. Ein genehmigter Bauantrag beinhaltet nicht automatisch eine sanierungsrechtliche Genehmigung, da das Vorhaben im Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele geprüft werden muss.



Sind Instandsetzungen, wie der Austausch einer Wohnungstür, genehmigungspflichtig?

Nein, eine Wohnungstür darf ohne sanierungsrechtliche Genehmigung ausgetauscht werden. Sollten Sie sich bei Ihren Vorhaben und Maßnahmen unsicher sein, ob diese genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind, informieren Sie sich unverbindlich im Stadtteilbüro Schalke-Nord.



Wie lange dauert die Bearbeitung meines Antrags?

Mit Eingang des vollständigen Antrags beginnt die Prüffrist des Antrags. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags innerhalb dieser Frist nicht abgeschlossen werden, kann die Frist vor ihrem Ablauf per Zwischenbescheid um den Zeitraum verlängert werden, der notwendig ist, um die Prüfung abzuschließen; höchstens jedoch um drei weitere Monate (§ 145 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 22 Abs. 5 S. 2-5 BauGB).

Ist neben der Sanierungsgenehmigung noch zusätzlich eine Baugenehmigung oder baurechtliche Zustimmung erforderlich, hat die zuständige Behörde innerhalb von zwei Monaten über die Genehmigung zu entscheiden; die Genehmigungsfrist kann in diesem Fall um höchstens zwei weitere Monate verlängert werden (§ 145 Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 22 Abs. 5 S. 3-6 BauGB).



Was müssen Interessenten beachten, die ein Grundstück im Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“ kaufen möchten?

Jedes Grundstück im Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“ erhält für die Laufzeit der Sanierungssatzung einen Grundbucheintrag. Diesen „Sanierungsvermerk“ in Abt. II des Grundbuchs beantragt die Stadt Gelsenkirchen beim Grundbuchamt (Amtsgericht Gelsenkirchen) gem. § 143, Abs. 2 BauGB. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung wird dieser Eintrag aus dem Grundbuch gelöscht.

Jegliche Verkäufe von Grundstücken im Sanierungsgebiet „Schalke-Nord“ unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB und bedürfen eines Antrags auf sanierungsrechtliche Genehmigung.

Der Antrag gilt nur in Kombination mit Einreichung eines notariell beglaubigten Kaufvertrags als prüffähig. Zudem obliegt es der Gemeinde, Kaufverträge mit Auflagen zu genehmigen. Dies können zum Beispiel Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsaufgaben zur Behebung baulicher Mängel und Missstände, Begrünungs-, Entsiegelungsmaßnahmen oder Auflagen zur Unterlassung der Aufteilung des Wohneigentums nach § 8 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) sein.



Die Quartiersarchitektin im Stadtteilbüro Schalke-Nord berät vor Ort, auch Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten.



Lassen Sie sich noch vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrags im Stadtteilbüro Schalke-Nord oder beim Team Städtebauliche Sanierung beraten.

Eine Vorprüfung des Sachverhaltes trägt zur Planungssicherheit bei. Zudem werden die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer über die geltenden Auflagen und Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet informiert. Es kann zudem eine gemeinsame Objektbegehung zur Bestandsaufnahme baulicher Mängel und Missstände im Sinne des § 177 BauGB erfolgen.

Finanzielle Anreize

Steuererleichterungen

Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff BauGB können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von verschiedenen Steuererleichterungen profitieren. Die Stadt Gelsenkirchen kann keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne übernehmen.

Die steuerlichen Vorteile sollen die Bereitschaft zu Investitionen in den Gebäudebestand fördern und finanzielle Belastungen verringern. Die wichtigsten Paragraphen im Einkommenssteuergesetz (EStG) sind:

Sonderabschreibungen nach § 7h EStG

Die Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten können unter Umständen nach § 7h EStG über einen Zeitraum von zwölf Jahren geltend gemacht werden.

Sonderabschreibungen nach § 10f EStG

Für selbst genutzte Immobilien können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die Kosten für Sanierungsmaßnahmen unter Umständen als Sonderausgaben geltend machen.

Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG

Eventuell kann auch eine Sonderbehandlung beim Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 11a EStG in Frage kommen.



Vor Beginn einer Baumaßnahme muss eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Gelsenkirchen abgeschlossen worden sein.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Gelsenkirchen.

Vor Beginn der Maßnahme sind ein Informationsgespräch und eine Sanierungsberatung erforderlich, denn möglicherweise fallen nicht alle Aufwendungen unter den Modernisierungsbegriff im Sinne des Baugesetzbuches (§ 177 BauGB). Sind alle Maßnahmen, deren voraussichtliche Kosten sowie sonstige erforderliche Unterlagen beisammen, kann die Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden. Nach der Umsetzung der Maßnahmen muss ein schriftlicher Antrag auf Ausstellung der Modernisierungsbescheinigung gestellt werden. Ist die Prüfung positiv, erhalten Sie eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.

Die Finanzbehörde wiederum prüft in eigener Zuständigkeit die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen. Es wird deshalb empfohlen, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Finanzamt in Verbindung zu setzen, um verbindliche Auskünfte zu erhalten.

Beratung durch das Stadtteilbüro Schalke-Nord

Instandsetzung, Modernisierung, Fördermöglichkeiten, Sonstiges

Kostenlose Beratung durch die Quartiersarchitektin

Bei allen Fragen rund um die Instandsetzung und (energetische) Modernisierung von Gebäuden sowie zu Fördermöglichkeiten berät die Quartiersarchitektin kostenfrei Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Kaufinteressenten.

Über das Haus- und Hofflächenprogramm können beispielsweise Fassadensanierungen, Dacherneuerungen oder Hofflächengestaltungen mit bis zu 50 % der förderfähigen Kosten bezuschusst werden. Die Quartiersarchitektin berät und informiert Sie gerne kostenfrei zu diesen Möglichkeiten.

Sonstige Anliegen

Auch Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, Bewohnerinnen und Bewohner können von der Sanierungsmaßnahme „Schalke-Nord“ betroffen sein.

Selbstverständlich sind alle Betroffenen im Stadtteilbüro Schalke-Nord willkommen. Das Stadtteilbüro entwickelt für auftretende Herausforderungen passgenaue Beratungs- und Informationsangebote.



Das Falblatt zu Beratung & Förderung für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ist im Stadtteilbüro Schalke-Nord erhältlich.



Das Falblatt zu Beratung & Förderung für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ist im Stadtteilbüro Schalke-Nord erhältlich.

www.gelsenkirchen.de/schalke-nord

Kontakte

Team Städtebauliche Sanierung und Stadtteilbüro

Team Städtebauliche Sanierung

Stadt Gelsenkirchen
Stabsstelle Zukunftspartnerschaft
Wohnen und Strategische
Stadterneuerung
Team Städtebauliche Sanierung
Rathaus Buer
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

E-Mail:
sanierung-schalke-nord@
gelsenkirchen.de

Ansprechpartnerinnen und
Ansprechpartner:

Jan Balke
Telefon 0209/169 43 35
Termine nach Vereinbarung.

Kerstin Malcher
Telefon 0209/169 43 51
Termine nach Vereinbarung.

Stadtteilbüro Schalke-Nord

Stadtteilbüro Schalke-Nord
Kapellenstraße 16
45881 Gelsenkirchen

Öffnungszeiten:
montags bis mittwochs, 9 bis 13 Uhr
donnerstags, 14 bis 18 Uhr

E-Mail:
stadtteilbuero.schalke-nord@
gelsenkirchen.de
Telefon 0209/169 97 65

Ansprechpartnerin:

Quartiersarchitektin
Andrea Moises
E-Mail: andrea.moises@
gelsenkirchen.de
Telefon 0151/64 53 26 88
Termine nach Vereinbarung.

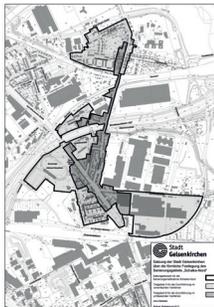
Weitere Informationen

Dokumente und Webseite



Abschlussbericht zu den Vorberedenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB

Antragsformular für genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 144 BauGB



Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets „Schalke Nord“



Sanierungsrahmenplan



Sanierungsatzung (Amtsblatt)



Alle Infos und Download der Dokumente:
www.gelsenkirchen.de/schalke-nord





Stadterneuerung
Gelsenkirchen

Impressum

Stadt Gelsenkirchen
Stabsstelle Zukunftspartnerschaft
Wohnen und Strategische
Stadterneuerung
Team Städtebauliche Sanierung

Redaktion:
Jan Balke, Kerstin Malcher,
Paulina Riemann



Konzept und Realisierung:
Stadtteilbüro Schalke-Nord/
vdB Public Relations GmbH

Fotos und Abbildungen:
Schrägluftbilder
S. 1, 3 und 5:
© RVR, 2022, dl-de/by-2-0,
Karte S. 6:
Stadt Gelsenkirchen,
Foto S. 10:
Andrea Moises



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
...

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Herausgeberin:
Stadt Gelsenkirchen
Die Oberbürgermeisterin
November 2024