

# Heimstaden

Ihr Quartier wird fit für die Zukunft

## Quartiersmodernisierung Düsseldorf

23.04.2026 | Aula in der Heinrich-Heine-Gesamtschule



Herzlich willkommen zur  
Mieterinformationsveranstaltung!

# Ablauf

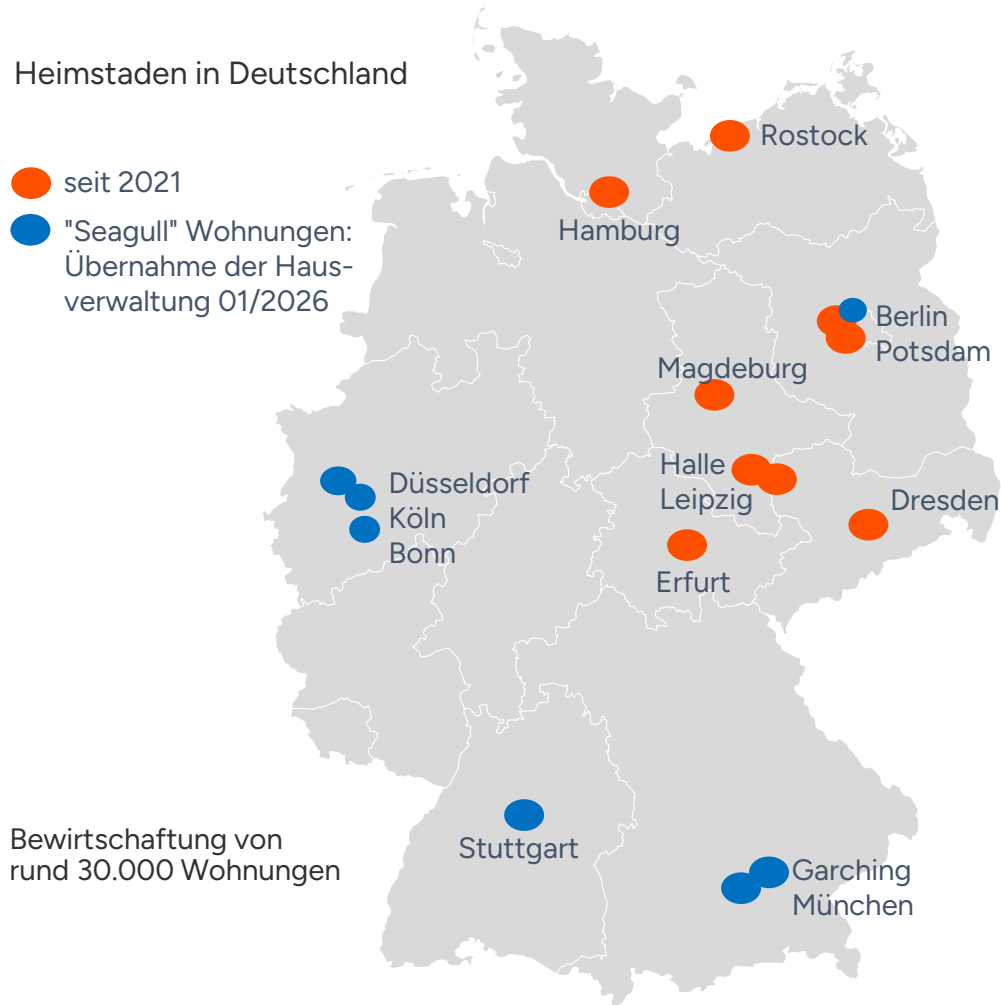
- Begrüßung
- Vorstellung Heimstaden
- Vorstellung SMV und RKW
- Vorstellung Maßnahme
- Ihre Wohnanlage
  - Aktueller Gebäudezustand
  - Geplanter Maßnahmenumfang
  - Bauablauf
  - Ihre Vorteile auf einen Blick
- Mieterbetreuung
- Zeit für Ihre Fragen



# Vorstellung **Heimstaden**

## Heimstaden in Deutschland

- seit 2021
- "Seagull" Wohnungen: Übernahme der Hausverwaltung 01/2026



Bewirtschaftung von rund 30.000 Wohnungen



Rund 320 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Deutschland, 1.800 in Europa

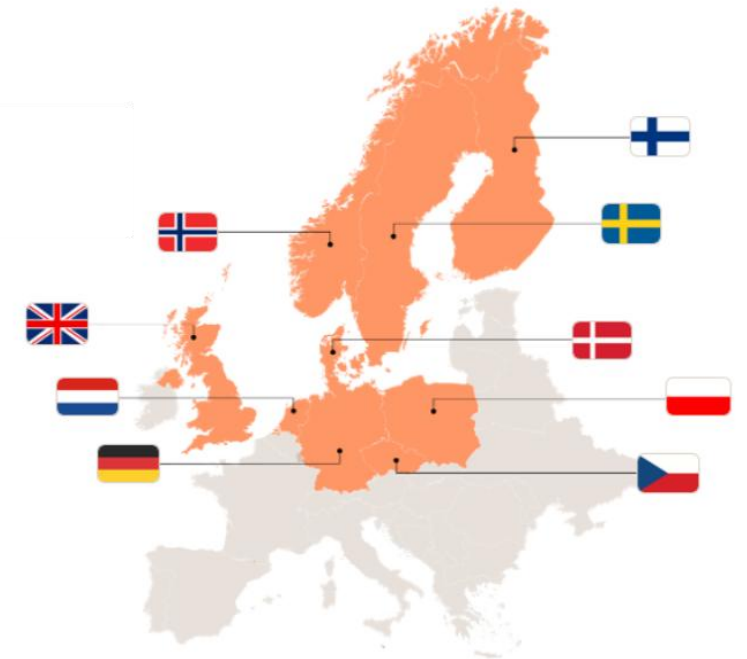


Neubau von Mietwohnungen (Berlin)



Für unsere Mieterinnen und Mieter erreichbar, digital, über das MyHome-Portal oder unseren Kundenservice

## Heimstaden in Europa



Rund 157.000 Wohnungen in 9 Ländern

# Begrüßung SMV (Vorstellung Unternehmen und Projektleitung)

## smv



### SMV Bauprojektsteuerung

- 1985 in Berlin gegründet
- 6 Standorte in Deutschland
- über 100 Mitarbeiter:innen
- bereits über 20 Mrd. Bauvolumen erfolgreich betreut
- Unsere Leistungen:
  - Projekt Management
  - Construction Management
  - Controlling & Consulting
  - Real Estate Services
  - ESG/Cost Consulting
  - Digitalisierung & Innovations

## MENSCHEN. VERSTEHEN. BAUEN.

### Unsere Rolle im Projekt:

- Wir sorgen dafür, dass Baumaßnahmen gut geplant, abgestimmt und fair umgesetzt werden.
- Wir sind eine vermittelnde Stelle zwischen Eigentümer, Planern und Handwerkern.
- Wir behalten Termine, Kosten und Abläufe im Blick.

### Unser Ziel im Projekt:

- Maßnahmen sicher, ordentlich und nachvollziehbar umzusetzen mit Rücksicht auf Menschen, die hier wohnen.

# Begrüßung RKW (Vorstellung Unternehmen + Bauleitung)

## **RKW Architektur +**

### **RKW Architektur +**

- Seit über 75 Jahren bringen wir Architektur und Städtebau voran.
- 7 Standorte in Deutschland – Ein Team.
- über 400 Mitarbeiter:innen
- Unsere Leistungen im Projekt:
  - Generalplanung
  - Umsetzungsüberwachung

**Herr Tobias Liers (Projektleitung)**

**Herr Stefan Magino (Projektleitung Baumanagement)**

**Herr Sebastian Heinrich (Objektüberwachung)**

### **Unsere Rolle im Projekt:**

- Wir planen die Baumaßnahmen und Arbeiten.
- Wir achten darauf, dass die Maßnahmen technisch sinnvoll und sicher sind.
- Wir koordinieren die Ausführenden Vor-Ort.

### **Unser Ziel im Projekt:**

- Baumaßnahmen/Energetische Sanierung technisch sinnvoll planen, aufeinander abstimmen und so vorbereiten, dass unnötige Belastungen vermieden werden.

# Klimaneutralität 2045

- EU-Gebäuderichtlinie (EPBD): Nationaler Renovierungsplan
- Deutschland verpflichtet sich zur Klimaneutralität bis 2045
- Klimaneutralitätsziele Düsseldorf
- GEG (Gebäudeenergiegesetz): Modernisierungs-Pflichten

# Aktueller Gebäudezustand der Wohnanlage

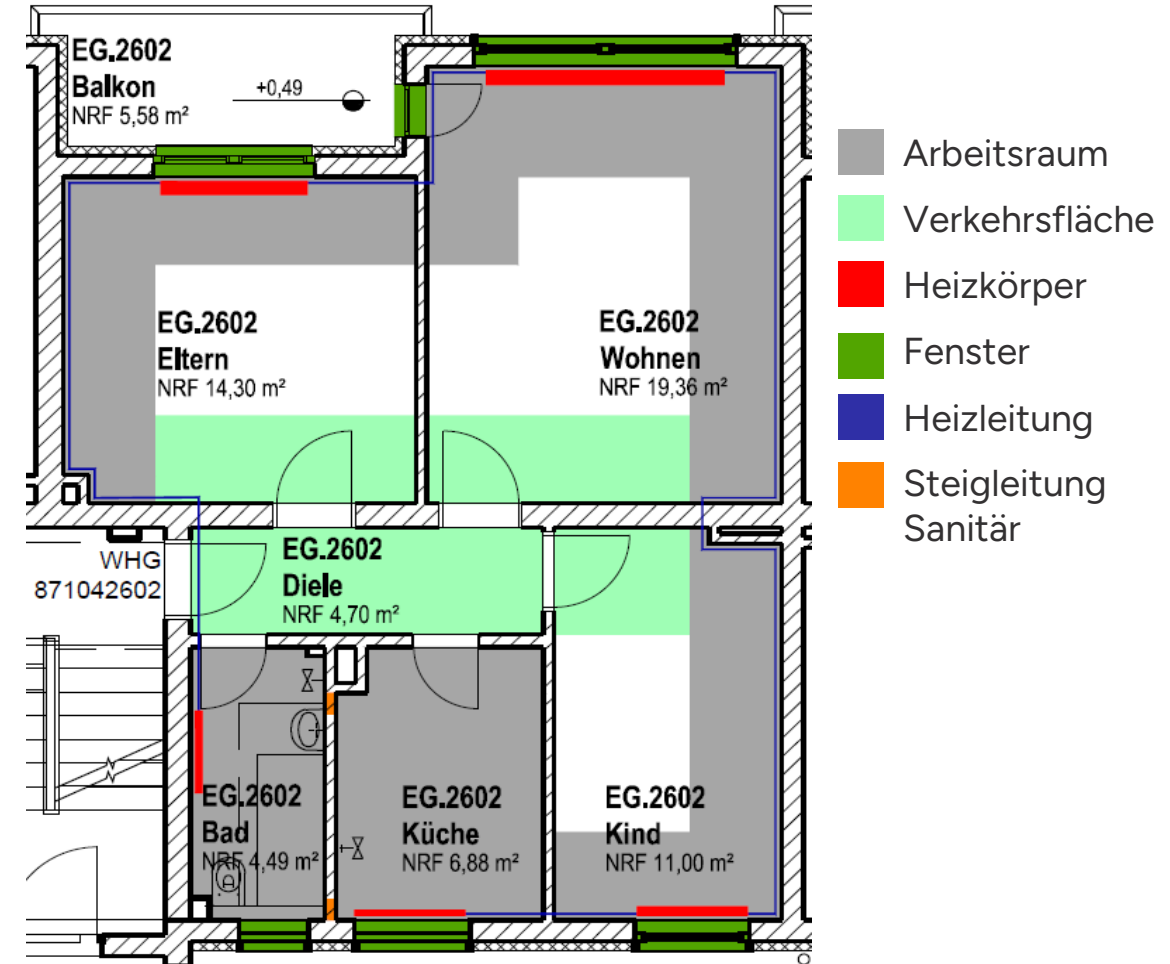
- Baujahr: 1960
- 6 Gebäude, 18 Hauseingänge
- 168 Wohnungen, 10.652 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aktueller Energieverbrauch Ø 172 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Aktuelle Energieeffizienzklasse Ø F
- Außenanlagen instandhaltungsbedürftig
- Gebäude:
  - Fenster, Heizung und Dächer weisen hohen Instandsetzungsbedarf auf



Bestandsfoto

# Maßnahmenumfang in Ihrer Wohnung

- Fenster- und Balkontürerneuerung



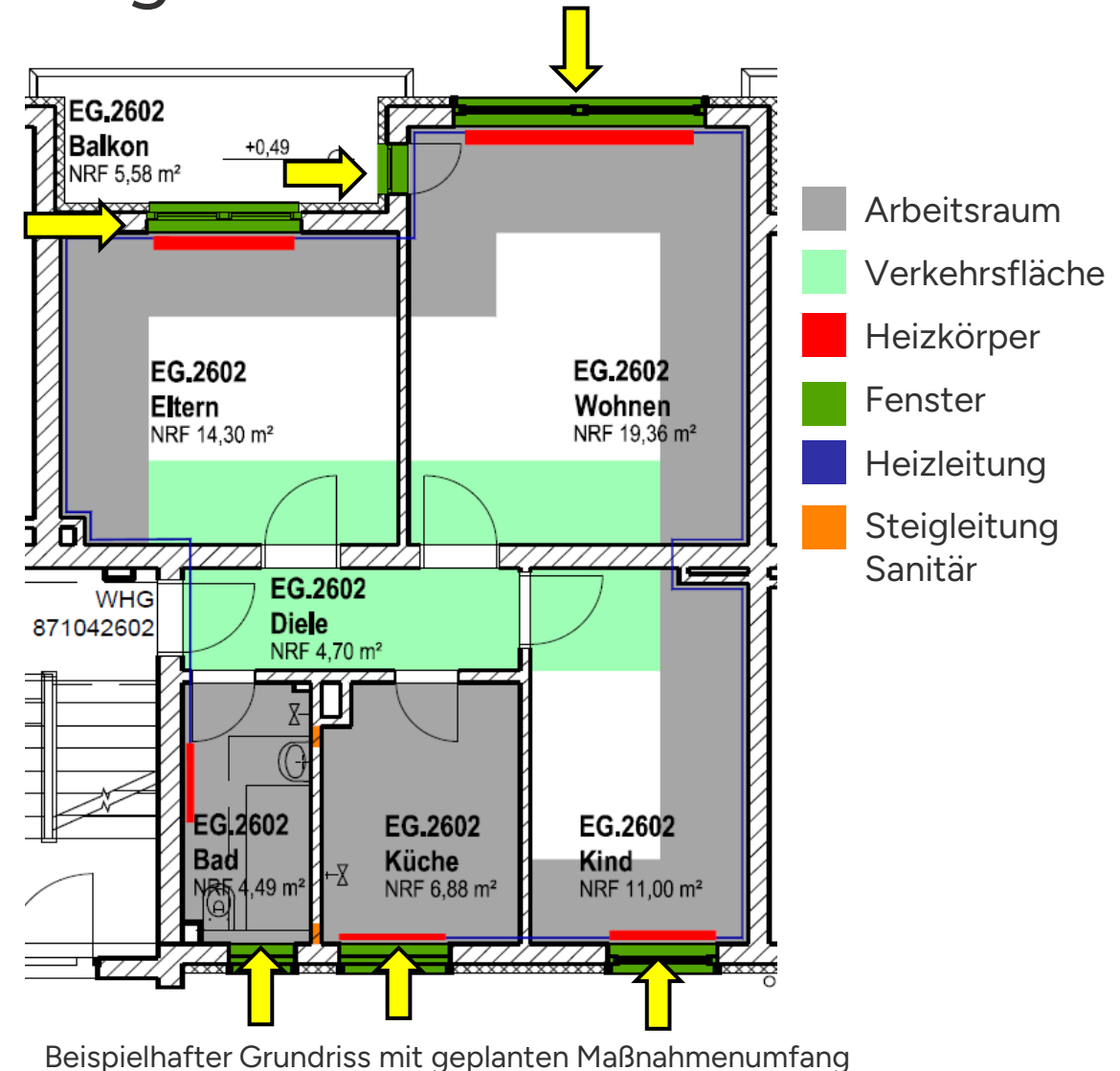
Beispielhafter Grundriss mit geplanten Maßnahmenumfang

# Maßnahmenumfang in Ihrer Wohnung

- Fenster- und Balkontürerneuerung

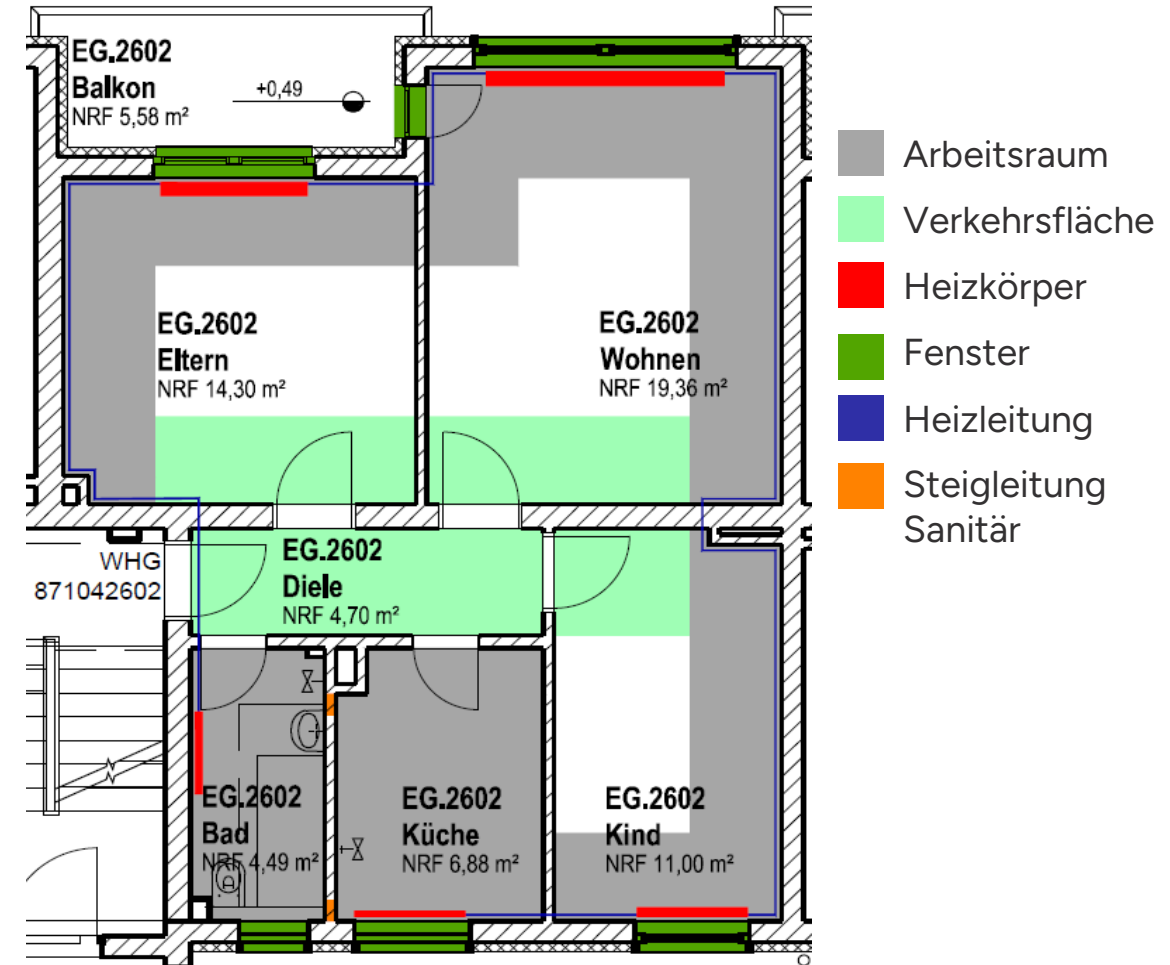


Beispielhafter Fenstertausch inkl. Fensterbank und Laibung



# Maßnahmenumfang in Ihrer Wohnung

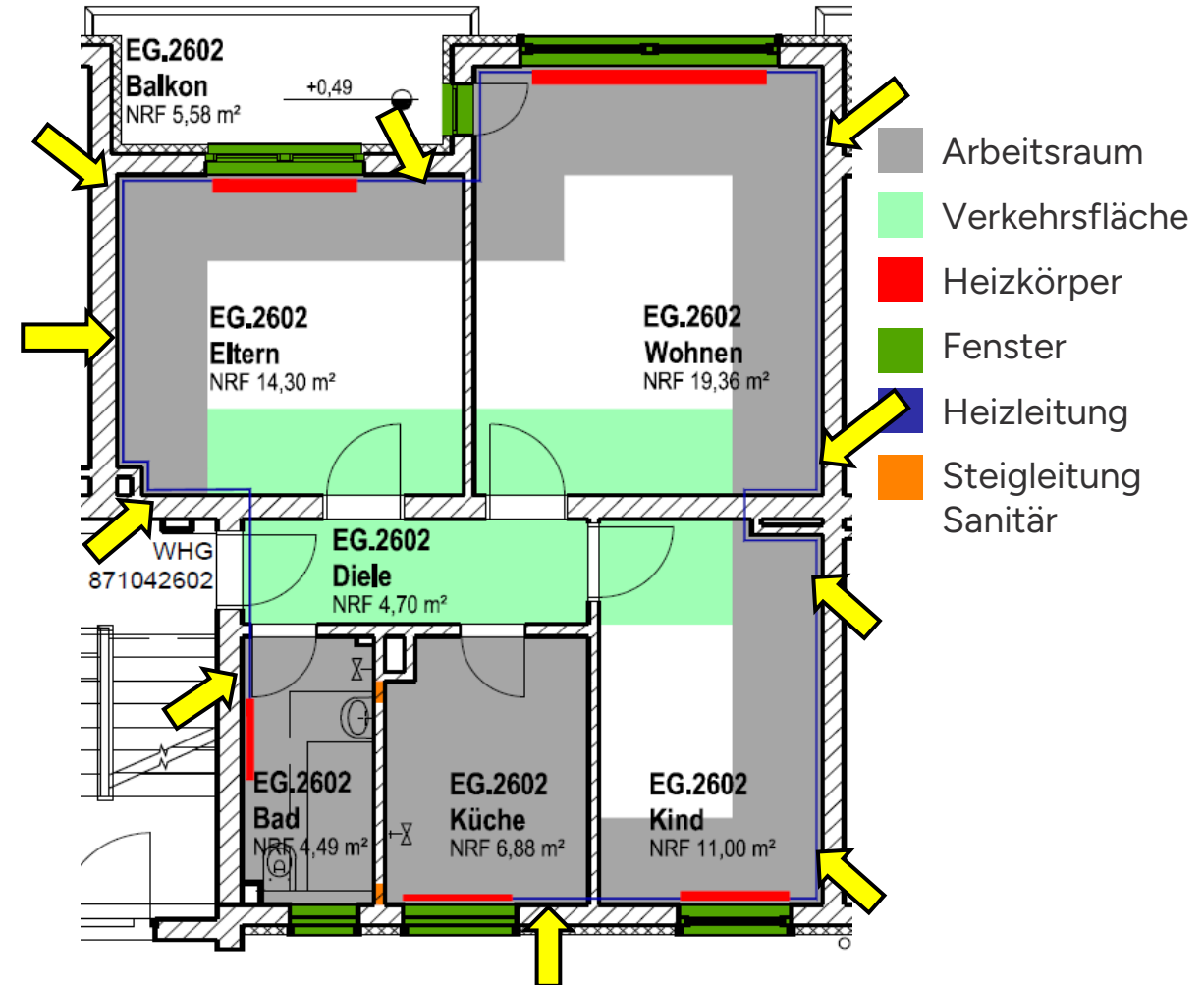
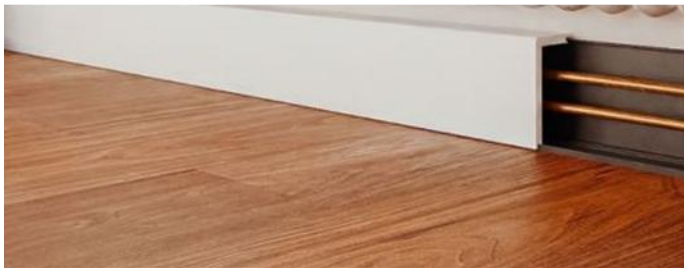
- Erneuerung der Heizung inkl. Leitungen, Heizkörper + Heizanlage



Beispielhafter Grundriss mit geplanten Maßnahmenumfang

# Maßnahmenumfang in Ihrer Wohnung

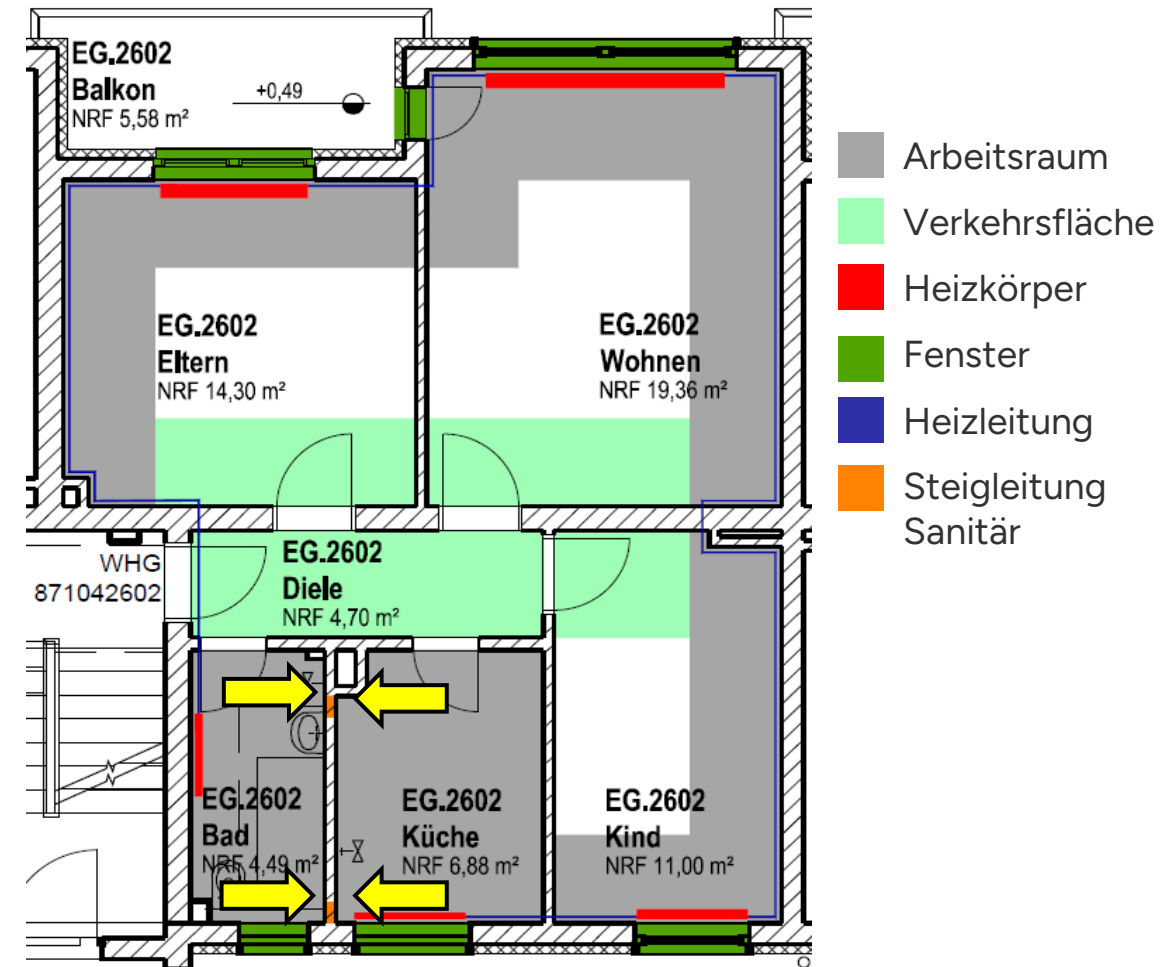
- Erneuerung der Heizung inkl. Leitungen, Heizkörper + Heizanlage



Beispielhafter Grundriss mit geplanten Maßnahmenumfang

# Maßnahmenumfang in Ihrer Wohnung

- Stranganierung in Bad und Küche  
(Trinkwasser-/Abwasserleitungen erneuern)



Beispielhafter Grundriss mit geplanten Maßnahmenumfang

# Maßnahmenumfang in Ihrer Wohnung

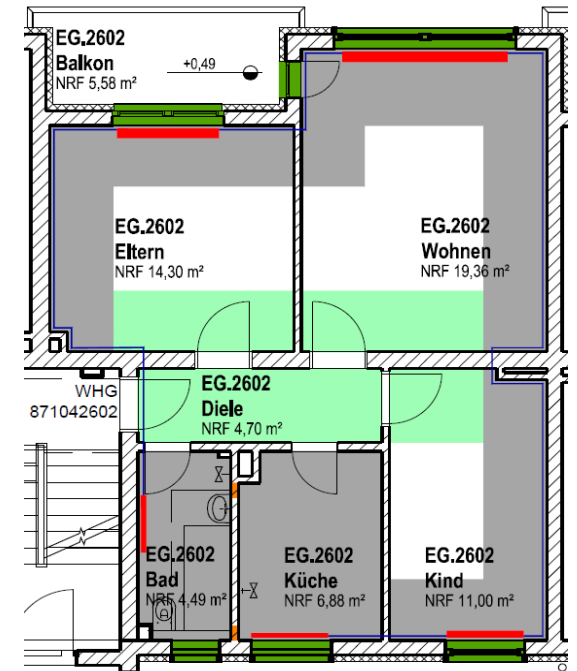
- Strangsanierung in Bad u. Küche



Beispielhafte Darstellung der Strangsanierungen in Bad und Küche

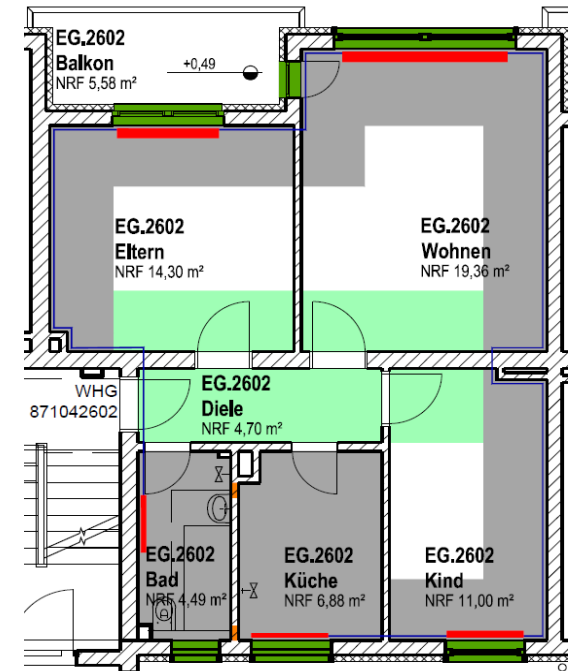
# Baumaßnahmen nur im unbewohnten Zustand möglich

- Versetzung der Möbel in die Raummitte



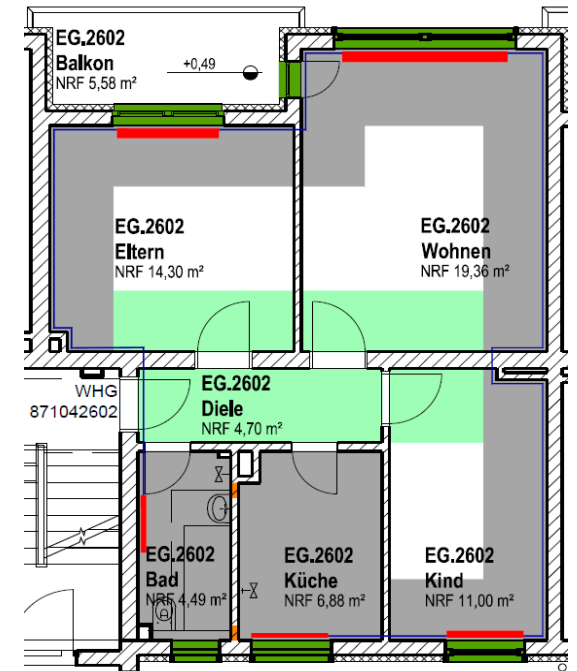
# Baumaßnahmen nur im unbewohnten Zustand möglich

- Versetzung der Möbel in die Raummitte
- Demontage von Küchen und Sanitärobjekten



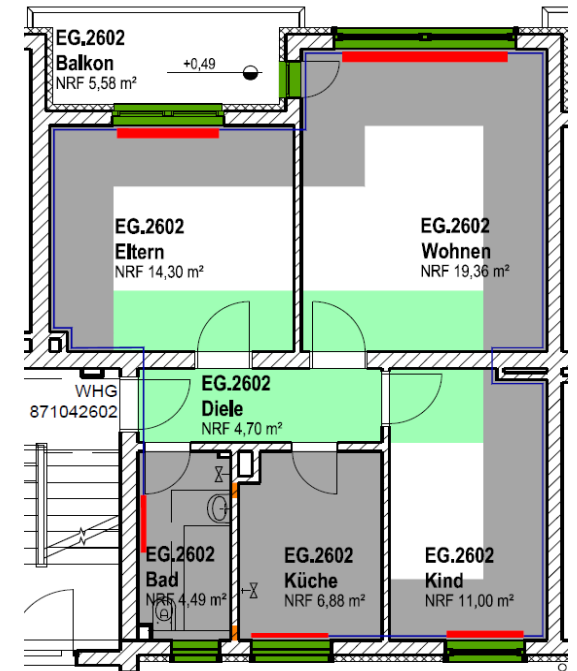
# Baumaßnahmen nur im unbewohnten Zustand möglich

- Versetzung der Möbel in die Raummitte
- Demontage von Küchen und Sanitärobjekten
- Erneuerung der Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser)



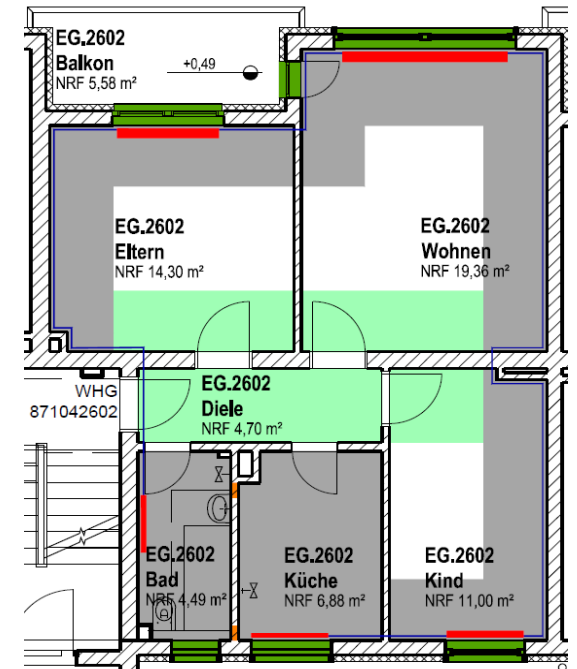
# Baumaßnahmen nur im unbewohnten Zustand möglich

- Versetzung der Möbel in die Raummitte
- Demontage von Küchen und Sanitärobjekten
- Erneuerung der Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Heizung)
- Unterbrechung der Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- u. Heizungsversorgung



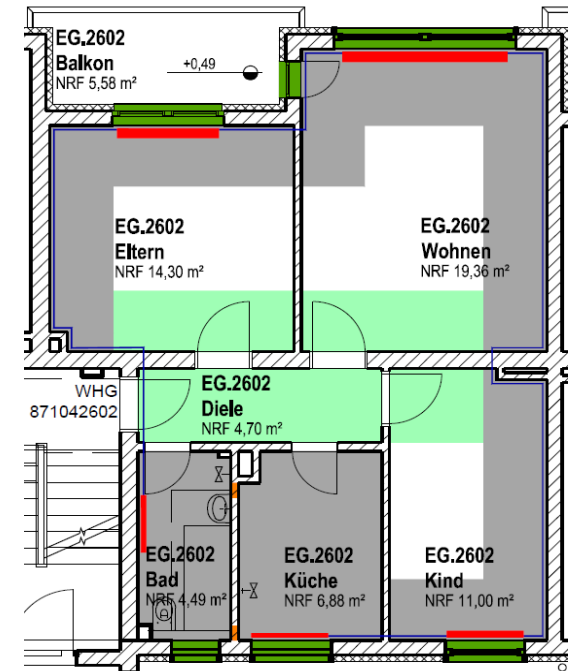
# Baumaßnahmen nur im unbewohnten Zustand möglich

- Versetzung der Möbel in die Raummitte
- Demontage von Küchen und Sanitärobjekten
- Erneuerung der Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Heizung)
- Unterbrechung der Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- u. Heizungsversorgung
- Demontage alter und Montage neuer Fenster



# Baumaßnahmen nur im unbewohnten Zustand möglich

- Versetzung der Möbel in die Raummitte
- Demontage von Küchen und Sanitärobjekten
- Erneuerung der Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Heizung)
- Unterbrechung der Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- u. Heizungsversorgung
- Demontage alter und Montage neuer Fenster



**Dies bedeutet: Hohe Belastung durch Baulärm und Staub, keine Wasserversorgung und keine Bewegungsfreiheit in der Wohnung für 5 Wochen**

# Temporärer Umzug in eine möblierte Umsetzwohnung während der Bauphase

## In der Wohnung vorhanden

- Bett, Matratze und Nachttisch
- Schrank / Möglichkeit zur Kleideraufbewahrung
- Sofa, Couchtisch und Sideboard
- Esstisch und Stühle
- Küche inkl. E-Geräte und Waschmaschine

## Das nehmen Sie mit

- Persönliche Dinge und Kleidung
- Bettwäsche und Handtücher
- Küchenutensilien (Geschirr etc.)
- Wichtige Alltagsgegenstände (z.B. Laptop)
- Haustiere



*alles, was Sie täglich benötigen*

## Das ist zu tun

- Küche vollständig ausräumen
- Balkon freiräumen
- Schränke (insb. fest verbaute) leeren
- Persönliche Gegenstände verpacken
- Entscheidung: Mitnehmen oder in der Wohnung belassen

## Wir kümmern uns

- Organisation und Kosten des Umzugs
- Bereitstellung von Umzugskartons
- Transport und Schutz Ihrer Möbel
- Dokumentation der Wohnungen
- Koordination aller Termine

# Umzugsunternehmen Schorn

- Zertifiziertes Unternehmen
- Erfahrung in komplexen Umzügen
- Individuelle Unterstützung bei Bedarf
- Führen den kompletten Um- und Rückumzug durch
- Kartons zum Packen werden vorab angeliefert



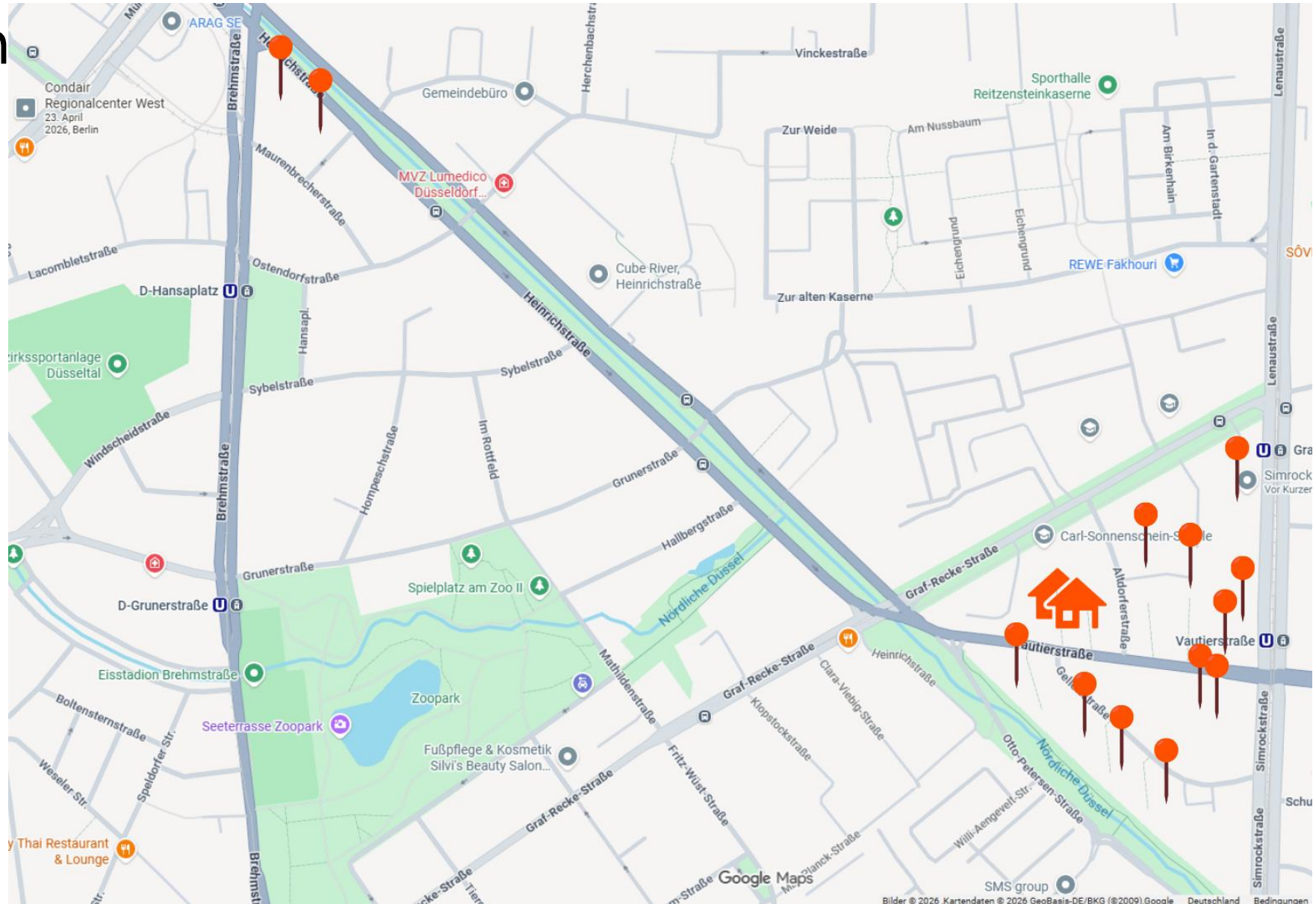
**SCHORN UMZÜGE &  
SERVICE**

UMZUG IST VERTRAUENSACHE!

Wo befinden sich die Umsetzwohnungen?



Wohnpark & Heinrichstraße



# Vorübergehende Kellerräumung während der Bauphase

## Was ist zu tun?

Keller müssen vor dem Umzug vollständig geräumt werden

## So unterstützen wir Sie

### **Mai:**

- Container für Sperrmüll wird bereitgestellt
- Unterstützung bei der Entsorgung möglich (für alle Gebäude)

### **Juni:**

- Verbleibende Gegenstände werden durch das Umzugsunternehmen eingelagert (Gebäude aus Bauphase 1)
- Nach ca. 8 Wochen Rücktransport in die Keller

*Weitere Termine werden noch bekannt gegeben*

## Wichtig

Bitte entscheiden Sie vorab, was entsorgt werden kann & sichern Sie persönliche, wichtige Gegenstände separat



# Maßnahmenumfang am Gebäude

- Fassadenanstrich
- Dachmodernisierung inkl. Dach-PV-Anlage
- Heizanlage (Gasheizkessel zurückbauen, Luft-Wärmepumpe installieren)
- Elektroanlage TH
- Keller (Brandschutztüren, Zu-/Abwasser-/Heizleitungen)
- Erneuerung von Hauseingang, Hauseingangstür und Briefkastenanlage



Bestandsfoto

# Maßnahmenumfang am Gebäude

- Fassadenanstrich
- Erneuerung von Hauseingang, Hauseingangstür und Briefkastenanlage



Visualisierung Fassadenanstrich und neuer Hauseingang

# Maßnahmenumfang Außenanlagen

- Bepflanzung



# Maßnahmenumfang Außenanlagen

- Müllplätze

Aktueller Müllplatz



Neuer, umpflanzter Müllplatz



# Maßnahmenumfang Außenanlagen

- Zuwege



# Ihre Vorteile auf einen Blick

- Deutliche Verringerung des Heizbedarfs und der Heizkosten
- Erhebliche Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Höherer Wohnkomfort durch moderne Fenster und Heizkörper
- Aufwertung der Außenanlagen und Gebäude

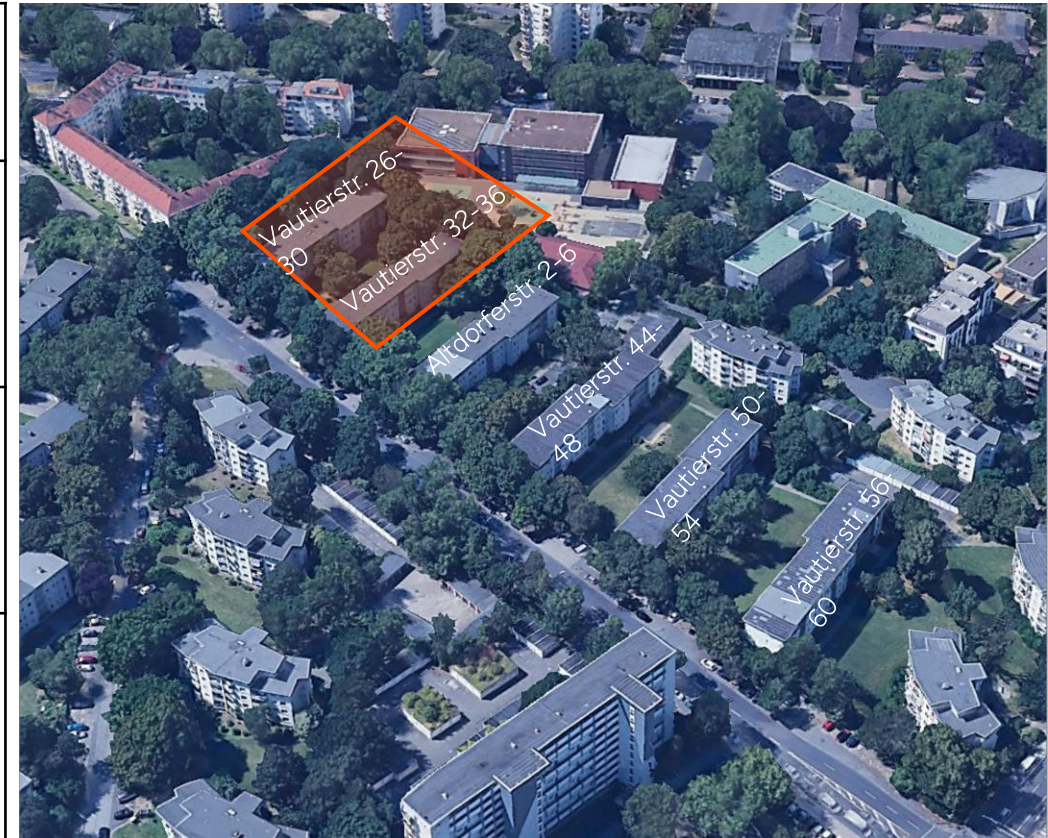
# Bauablauf 2026 /2027 (geplant)

Herrichtung Baustelleneinrichtung	Ab Jun. 2026	
<b>Bauphase 1</b> Vautierstr. 26-30 Vautierstr. 32-36	Jun. 2026 bis	Sept. 2026
<b>Bauphase 2</b> Altdorferstr. 2-6 Vautierstr. 44-48	Sept. 2026 bis	Dez. 2026
<b>Bauphase 3</b> Vautierstr. 50-54 Vautierstr. 56-60	1. Halbjahr 2027	1. Halbjahr 2027



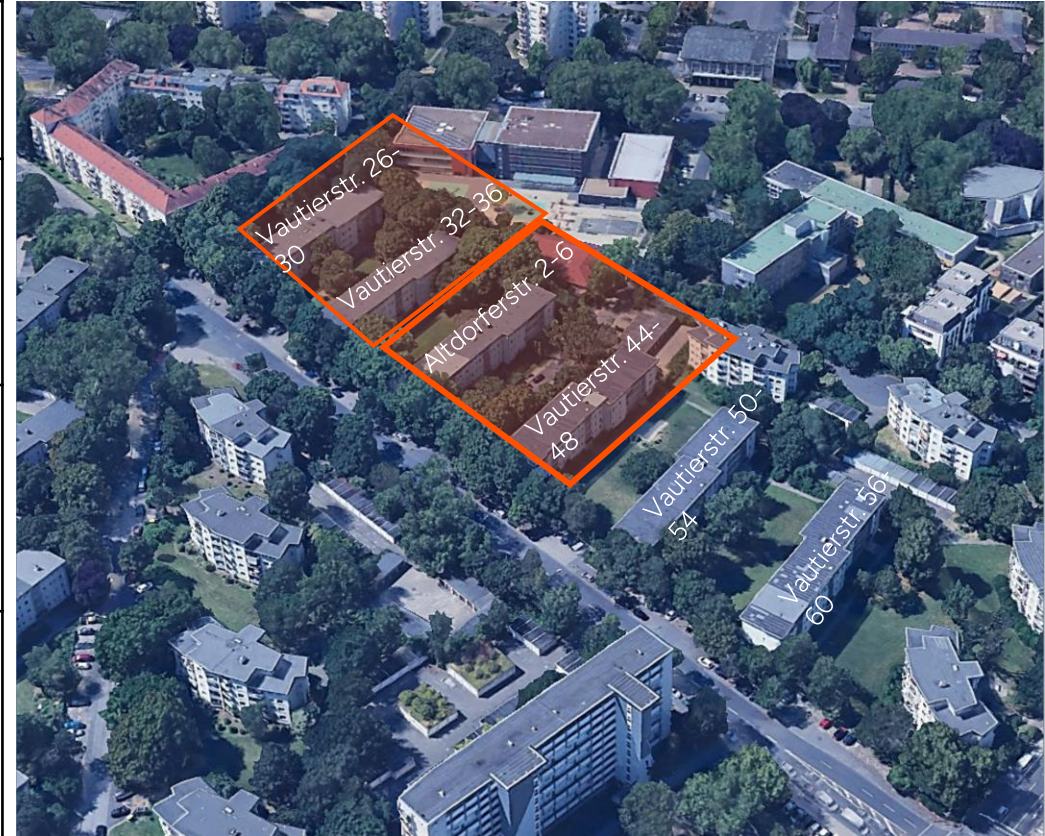
# Bauablauf 2026 /2027 (geplant)

Herrichtung Baustelleneinrichtung	Ab Jun. 2026	
<b>Bauphase 1</b> Vautierstr. 26-30 Vautierstr. 32-36	Jun. 2026 bis	Sept. 2026
<b>Bauphase 2</b> Altdorferstr. 2-6 Vautierstr. 44-48	Sept. 2026 bis	Dez. 2026
<b>Bauphase 3</b> Vautierstr. 50-54 Vautierstr. 56-60	1. Halbjahr 2027	1. Halbjahr 2027



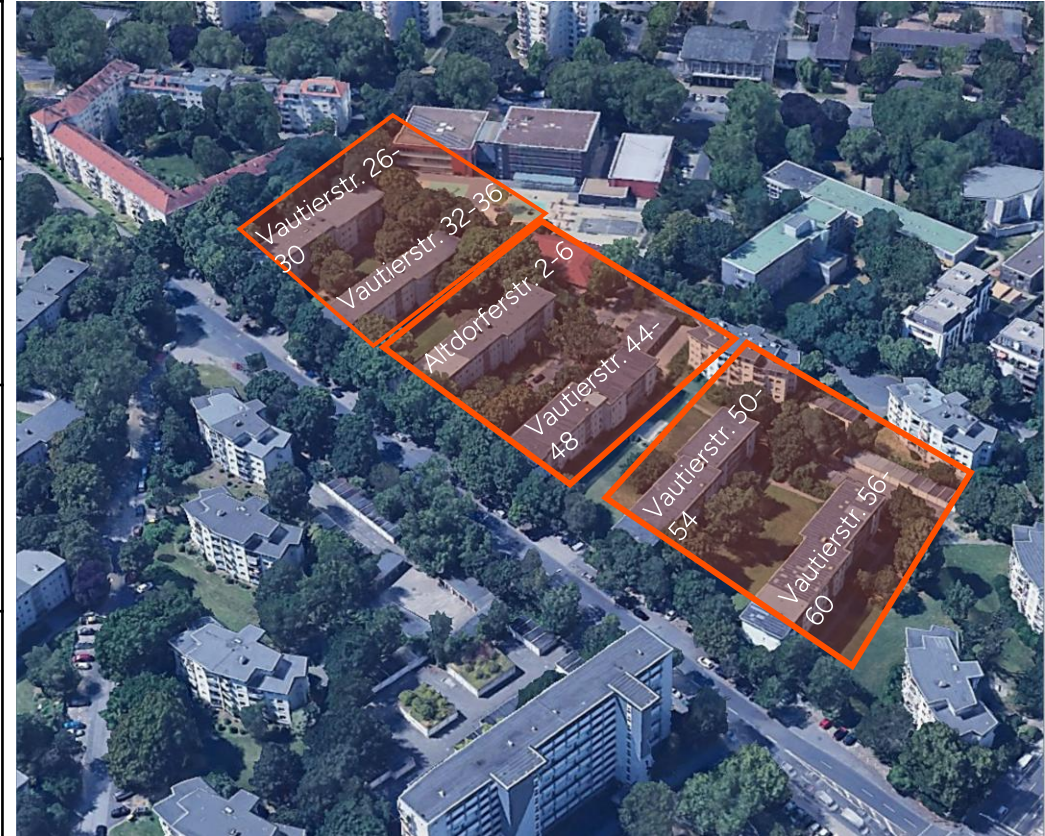
# Bauablauf 2026 /2027 (geplant)

Herrichtung Baustelleneinrichtung	Ab Jun. 2026	
<b>Bauphase 1</b> Vautierstr. 26-30 Vautierstr. 32-36	Jun. 2026 bis	Sept. 2026
<b>Bauphase 2</b> Altdorferstr. 2-6 Vautierstr. 44-48	Sept. 2026 bis	Dez. 2026
<b>Bauphase 3</b> Vautierstr. 50-54 Vautierstr. 56-60	1. Halbjahr 2027	1. Halbjahr 2027



# Bauablauf 2026 /2027 (geplant)

Herrichtung Baustelleneinrichtung	Ab Jun. 2026	
<b>Bauphase 1</b> Vautierstr. 26-30 Vautierstr. 32-36	Jun. 2026 bis	Sept. 2026
<b>Bauphase 2</b> Altdorferstr. 2-6 Vautierstr. 44-48	Sept. 2026 bis	Dez. 2026
<b>Bauphase 3</b> Vautierstr. 50-54 Vautierstr. 56-60	1. Halbjahr 2027	1. Halbjahr 2027



# Ablauf der Modernisierungsmaßnahme

- Schriftliche Modernisierungsankündigung durch Heimstaden
- Vor Baubeginn: Voruntersuchungen
- 3-7 Arbeitstage vor Baubeginn Umzug in die Umsetzwohnung
- Spätestens 5 Tage vor Baubeginn: Kellerräumung und Einlagerung für ca. 8 Wochen
- Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen: Feinreinigung Ihrer Wohnung, die Möbel werden an ihrem ursprünglichen Standort versetzt und Sie ziehen wieder ein

# Umzugstermine

## Bauphase 1

Vautierstr. 26 & 36	Auszug in Umsetzwohnungen (20)	KW 25
Vautierstr 26 & 36 Vautierstr 28 & 34	Rückzug in Bestandswohnungen (20) Auszug in Umsetzwohnungen (16)	KW 29-30
Vautierstr 28 & 34 Vautierstr 30 & 32	Rückzug in Bestandswohnungen (16) Auszug in Umsetzwohnungen (20)	KW 34

## Bauphase 2

Vautierstr. 30 & 32 Altdorferstr. 2 & Vautierstr. 48	Rückzug in Bestandswohnungen (20) Auszug in Umsetzwohnungen (16)	KW 38
Altdorferstr. 2 & Vautierstr. 48 Altdorferstr. 4 & Vautierstr. 46	Rückzug in Bestandswohnungen (16) Auszug in Umsetzwohnungen (20)	KW 42
Altdorferstr. 4 & Vautierstr. 46 Altdorferstr. 6 & Vautierstr. 44	Rückzug in Bestandswohnungen (20) Auszug in Umsetzwohnungen (20)	KW 46
Altdorferstr. 6 & Vautierstr. 44	Rückzug in Bestandswohnungen (20)	KW 50

# Mieterbetreuung

- Projekt Website: <https://heimstaden.com/de/duesseltal>
- Projektspezifische E-Mail: [info-duesseltal@heimstaden.de](mailto:info-duesseltal@heimstaden.de)
  
- Telefon (Heimstaden Kundenservice):  
**030 800 9858 204**
  
- Sprechzeiten vor Ort ab Mitte Mai 2026

