



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Bauturbo in Potsdam: Weiterentwickelte Regeln ermöglichen schnellere Verfahren für den Wohnungsbau bei gesicherten sozialen Standards

Verwaltung empfiehlt Zustimmung zu drei konkreten Vorhaben

18.09.2026 Fachinformation

Die Landeshauptstadt Potsdam entwickelt ihre Grundsätze für die Zustimmung zu Wohnungsbauvorhaben nach § 36a BauGB – also zum sogenannten Bauturbo – weiter. Eine entsprechende Vorlage wird im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und ländliche Entwicklung am 29. September eingebracht; die geänderten Grundsätze der Stadtverordnetenversammlung (SVV) im November 2026 zur Entscheidung vorgelegt. Grundlage ist eine erste Evaluierung der Erfahrungen seit dem Inkrafttreten des Verfahrens im Oktober 2025. Gleichzeitig mit der Vorlage zur Evaluierung und Veränderung des Grundsatzes werden drei konkrete Projekte vorgelegt, bei denen die Verwaltung der Stadtverordnetenversammlung die Zustimmung empfiehlt.

Mit dem Instrument des § 36a BauGB hat der Gesetzgeber neue Möglichkeiten geschaffen, Wohnungsbau schneller zu ermöglichen. Potsdam nutzt diese Möglichkeiten, verbindet die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren aber weiterhin mit klaren städtebaulichen und sozialen Anforderungen. Die Evaluierung zeigt: Der Grundsatzbeschluss hat sich in der Praxis bewährt. Zugleich haben die ersten Monate gezeigt, an welchen Stellen die Regelungen präzisiert und Verfahren vereinfacht werden können.

Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, Bernd Rubelt, sagt: „Wir wollen in Potsdam schneller Wohnungen bauen – aber nicht um jeden Preis. Die Erfahrungen der vergangenen Monate zeigen, dass wir mit dem neuen Instrument einen guten Weg gefunden haben: Wo Wohnungsbau städtebaulich sinnvoll ist, wollen wir Verfahren beschleunigen. Gleichzeitig sichern wir bezahlbaren Wohnraum und behalten alle zentralen Themen im Blick. Mit der jetzt vorgeschlagenen Weiterentwicklung schaffen wir noch mehr Klarheit und machen das Verfahren zugleich einfacher und praxistauglicher.“

Bilanz: Zustimmung zu Vorhaben mit insgesamt 92 Wohnungen

Seit dem 30. Oktober 2025 wurden insgesamt 83 Bauvorhaben im Hinblick auf eine Zustimmung nach § 36a BauGB geprüft. In 16 Fällen mit insgesamt 92 Wohnungen wurde die Zustimmung erteilt. 27 Vorhaben wurden abgelehnt. Bei weiteren 40 Fällen kam das Instrument nicht zur Anwendung, beispielsweise weil bereits bestehendes Baurecht vorhanden war, kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde oder die Unterlagen nicht prüffähig waren. Aktuell befinden sich 16 weitere Vorhaben unterschiedlicher Größenordnung in der Vorberatung.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt zentrale Voraussetzung

Ein wesentlicher Bestandteil der Potsdamer Regelung bleibt die Verbindung der Zustimmung mit städtebaulichen Verträgen. Bei größeren Vorhaben sollen insgesamt 30 Prozent des zusätzlich geschaffenen Wohnraums mietpreis- und belegungsgebunden werden. Die Regelungen sind dabei nach der Größe des Vorhabens abgestuft.

Für kleinere Vorhaben unter 450 Quadratmetern anrechenbarer Wohnfläche – dies entspricht ungefähr sechs Wohnungen – soll künftig auf entsprechende städtebauliche

Verträge verzichtet werden. Damit soll insbesondere der kleinteilige private Wohnungsbau erleichtert und zugleich der Verwaltungsaufwand reduziert werden.

Schneller bauen und städtebauliche Qualität sichern

Die Stadt sieht in der Verfahrensbeschleunigung einen wesentlichen Vorteil des Instruments.

Gleichzeitig werden Klima-, Natur- und Umweltschutz in die Prüfung einbezogen. Für die Vorhabenprüfung wurde beispielsweise ein Klimacheck entwickelt, der unter anderem die Themen Hitze, Starkregen und Luftaustausch betrachtet.

Mehr Klarheit bei Beteiligung und Entscheidungen

Die überarbeiteten Grundsätze schaffen zudem klarere Regeln für die Beteiligung der Ortsbeiräte. Bei Vorhaben ab zehn Wohneinheiten oder bei Vorhaben, deren städtebauliche Wirkung zusammen mit angrenzenden Flächen Baurechte für mindestens zehn Wohneinheiten schaffen könnte, werden die zuständigen Ortsbeiräte über Zustimmungen und positiv bewertete Voranfragen informiert. Liegt die Entscheidung über die Zustimmung bei der SVV, werden die Ortsbeiräte regulär in den Entscheidungsprozess einbezogen.

Aktuell: Drei konkrete Projekte

Gleichzeitig mit der Vorlage zur Evaluierung und Veränderung des Grundsatzes werden drei konkrete Projekte vorgelegt, bei denen die Verwaltung der Stadtverordnetenversammlung die Zustimmung empfiehlt:

In der Heinrich-Mann-Allee können auf der Fläche des ehemaligen Tramdepots in einem Projekt der ProPotsdam die neuen Instrumente ca. 72 zusätzliche Wohnungen ermöglichen: Durch Aufstockung um ein Geschoss sind bis zu 40 Wohnungen möglich. Zusätzlich ist die Erhöhung des Wohnanteils im festgesetzten Mischgebiet geplant. So sind weitere 32 Wohneinheiten als 1- und 2-Raum-Appartements für Azubis möglich. Insgesamt sollen in diesem Baufeld 230 Wohneinheiten entstehen. Das Vorhaben soll mit Landesförderung umgesetzt werden.

In der Wetzlarer Straße wird die Zustimmung zu einem Vorhaben von KW Development empfohlen. Hier sind auf einer brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Fläche direkt südlich des Bahnhofs Medienstadt insgesamt 163 Wohnungen geplant, davon 48 mit Mietpreis- und Belegungsbindungen.

In der Behlertstraße ist auf einer Parkplatzfläche der Neubau eines Studierendenwohnheims geplant. Vorhabenträger ist die Hasso-Plattner-Foundation, der Betrieb des Wohnheims ist durch das Studierendenwerk West:Brandenburg vorgesehen. Das Wohnheim soll insgesamt 344 Wohnheimplätze in einem Neubau sowie in sanierten, denkmalgeschützten Remisen bieten.

Potsdams Baubeigeordneter Bernd Rubelt erklärt: „Die drei konkreten Vorhaben zeigen, wie schnell wir mit den neuen Instrumenten Planungsrecht für Flächen schaffen können, für die früher langjährige Planverfahren nötig gewesen wären. So können wir Flächen für den dringend benötigten Wohnungsneubau schneller aktivieren. Besonders freut mich, dass eines der Projekte studentischen Wohnraum in sehr guter innerstädtischer Lage vorsieht, die bisher von einem großen Parkplatz geprägt war. Zugleich ist die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude geplant, welche bisher ungenutzt verfielen. Allein diese drei Projekte bringen mit dem ‚Bauturbo‘ 235 neue Wohnungen und 344 Wohnheimplätze – das ist ein konkreter Gewinn für den Wohnungsmarkt.“

Die Landeshauptstadt versteht die Anwendung der neuen Regelungen ausdrücklich als lernenden Prozess. Die Erfahrungen mit den Vorhaben, den Verfahrensabläufen und den städtebaulichen Auswirkungen sollen regelmäßig ausgewertet werden. Künftig ist deshalb eine jährliche Evaluierung vorgesehen. So können die Grundsätze bei Bedarf weiter optimiert und an neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen angepasst werden.

Quelle: Landeshauptstadt Potsdam / Die Oberbürgermeisterin

<https://bbu.de/beitraege/bauturbo-potsdam-weiterentwickelte-regeln-ermoeglichen-schnellere-verfahren-fuer-den-wohnungsbau-bei-gesicherten-sozialen-standards>