

# Das Unspektakuläre macht den Umsatz

*Der Zwentendorfer Baumeister Alfred Noll steckt Bauträgerpleiten weg und verdient Geld im Stillen.*

VON MICHAEL BAUFELD

Jede Menge Ideen im Kopf, Modelle von Künstlern wie Ernst Fuchs im Computer, ständig auf Achse zwischen Berlin, Frankfurt, Salzburg und Wien, das Handy fast immer am Ohr und die beiden Söhne von acht und zehn Jahren im Herzen – Alfred Noll, 37, aus Zwentendorf an der Donau, ist ein Hans Dampf in allen Gassen.

Modelle von Bauten des Italieners Aldo Rossi schmücken sein Büro in der Berliner Markgrafestraße – in einem von Rossi gestalteten Stadtquartier. Es ist das eigenwilligste und bunteste unter den neuen Quartieren in der alten und neuen Mitte Berlins. Zwischen 1995 und 1997 entstand auf ehemaligem Mauerland das "Quartier Schützenstraße". Bauherren des gut 200 Millionen Euro teuren Projekts waren die Münchner Bauträger Peter und Isolde Kottmair.

Noll lernte die Kottmairs 1990 kennen und übernahm das Projektmanagement für das Kottmairsche Gewerbezentrum Riedlerstraße in der Bayern-Metropole. Seit 1995 hat Noll die Berliner Projekte der Kottmairs begleitet. Nach Rossi-Entwürfen plante er für das Investoren-Ehepaar nicht nur das Quartier Schützenstraße, sondern auch noch zwei weitere Prestigebauten: Gegenüber dem Potsdamer Platz sollte am Leipziger Platz auf einer mehr als 20.000 Quadratmeter großen Brachfläche, auf der bis zur Zerstörung im Zweiten Weltkrieg das Kaufhaus Wertheim stand, für 600 Millionen Euro ein Geschäfts- und Bürokomplex mit einer Spielstätte für den Cirque du Soleil entstehen. Tief im Osten Berlins planten die Kottmairs an der Landsberger Allee schließlich das Einkaufszentrum "Arkaden" für 200 Millionen Euro.

Als der Mailänder Rossi am Tag vor der Eröffnung des Quartiers Schützenstraße bei einem Autounfall tragisch ums Leben kam, schien sich Fortuna abzuwenden von den Kottmair-Projekten. Die Vermarktung des Quartiers Schützenstraße ist zäh, das Projekt am Leipziger Platz platzte, bis heute fehlt ein Investor für das



*Berliner Aldo Rossi-Stadtquartier, das eigenwilligste und bunteste unter den neuen Quartieren in der alten und neuen Mitte Berlins.*

*Alfred Noll steckt Glück und Unglück weg, sein Architekt kam bei einem Autounfall ums Leben, seine Bauträger übernahmen sich, Fortuna wendete sich von ihnen ab. Jetzt wird gemacht, was nicht spektakulär zu fotografieren ist – standardisierte Boxen mit Technik, Stromversorgung und Notstromaggregaten.*

Grundstück in Top-Lage. Das Projekt an der Landsberger Allee geriet 1998 ins Stocken und blieb schließlich eine Bauruine. Die Kottmairs hatten sich übernommen, die Euphorie des Mauerfalls wich nüchterner Kalkulation. Bald gab es zu viele leer stehende Bürohäuser, an jeder Ecke Ostberlins gigantische Shopping Malls und Multiplex-Kino-Center. Einige Projekte blieben auf der Strecke, Millionen wurden in den Sand gesetzt. Ein rauer Wind weht auf dem Immobilien- und Bauträgermarkt. Noll kämpfte um Aufträge. Vier Botschaften hatte er mit einem der größten deutschen Baukonzerne als Generalunternehmer kalkuliert, ohne einen Auftrag zu erhalten. Also mussten neue Ideen her: Ein Eigenheimprojekt bei Salzburg beispielsweise, seit 1999 in der Ausführung. Oder ein winterfestes Notquartier für Bürgerkriegs- und Erdbebenregionen aus Prottelith, einem mit der Firma Prottelith, Protte, entwickelten Recycling-Baustoff. Obwohl mit kaum mehr als 10.000 Euro pro Haus kostengünstig und einer Bauzeit von wenigen Stunden ohne Fachkräfte zu errichten, scheiterten Noll und Prothelith bei der EU zumindest im Kosovo.

So widmet sich Noll derzeit weniger den spektakulären Projekten, sondern je-



nen im Verborgenen. Noll steuert den Bau von Internet-Exchange-Centern; jenen Servern, die mit viel Energie das Internet am Leben halten. Innerhalb von Wochen müssen standardisierte Boxen mit Technik, Stromversorgung und Notstromaggregaten in Frankfurt, Wien, Düsseldorf in Altbauten integriert werden.

Und in der Schublade liegen doch noch ein paar Träume: So ein Thermalbad für die brandenburgische Stadt Rheinsberg. Eine "wundervolle Anlage", entworfen von Ernst Fuchs. Ob sie gebaut wird, ist vorerst offen.

Mit viel Selbstbewusstsein steckte Alfred Noll alle Niederlagen weg. Mit viel Energie realisiert er 5 bis 8 Millionen Euro Umsatz pro Jahr. Und: Er war dabei, als Berlin neu entstand.