Geschäft Nr. 23-29/071/01 Eingegangen: 2. November 2026

Interpellation

Finanzielle Probleme beim BSB-Projekt «Socin Haus»

Der Bürgerrat hat im Juni 2023 den «Bericht Nr. 2245 zum Projekt BSB Wohnen mit Service mit Generationencafé (Umbau Socinstrasse 55)» dem Bürgergemeinderat unterbreitet - mit drei Inhaltsteilen:

1. Ein detailliertes *Betriebskonzept* für den Umbau der Liegenschaft Socinstrasse 55 (= Socin Haus); in Kürze: Das BSB möchte mit dem Socin Haus «seinen Leistungsauftrag in den Geschäftsfeldern Betreuung Betagte und Integration in Form eines Generationenhauses fortführen. Dabei werden die Angebote «Wohnen mit Service» für ältere Menschen (16 Wohnungen) und «Ambulantes Wohnen» für Menschen mit einer IV-Rente (8 Wohnungen) ausgebaut und um neue Angebote erweitert: ein Generationencafé im EG und Wohnraum für Studierende (3 Wohnungen) mit einem gekoppelten Betreuungsauftrag.»
2. Ein *Finanzplan* 2026-2030 für das gesamte Socin Haus: mit den folgenden Ergebnissen p.a. (- Defizit/+ Gewinn): im Jahr 2026: - CHF 105'000; im Jahr 2027: - CHF 44'000; im Jahr 2028: + CHF 12'000; im Jahr 2029: + CHF 20'000; im Jahr 2030: + CHF 50'000.
3. Ein sehr grober *Investitionsplan* – verbunden mit dem Antrag des Bürgerrats an den Bürgergemeinderat: dem BSB zur Realisierung des Umbaus in der Liegenschaft Socinstrasse 55 einen Investitionsbeitrag von CHF 12 Mio. (+/- 25%, inkl. Mehrwertsteuer) zu bewilligen.

Der Bürgergemeinderat hat dem Investitionsantrag an seiner Sitzung vom 20.6.2023 zugestimmt. - Nach einem fünfzehn-monatigen Umbau wurde das Socin Haus dann am 16. Oktober 2025 (Festakt) sowie am 18./19. Oktober 2025 (grosses Eröffnungsfest) feierlich eröffnet.

Eine Bauabrechnung liegt noch nicht vor; gemäss mündlichen Informationen des BSB-Direktors wird der vom Bürgergemeinderat gesprochene Investitionsrahmen erfreulicherweise eingehalten. - Jedoch kann der dem Bürgergemeinderat vorgelegte (obige) Finanzplan nicht eingehalten werden. So steht im BSB-Produktesummenbudget 2027 (vom 21.9.2026): «Die aktuellen Umsätze des Café-Bistro Socin liegen weit unter den Erwartungen der ursprünglichen Finanzplanung. Im Jahr 2027 rechnen wir zwar mit einer moderaten Steigerung der Erlöse, was aber die Herausforderungen des betrieblichen Verlusts nicht befriedigend löst. Es besteht bereits heute eine Taskforce, die laufend Sofortmassnahmen beschliesst, um die Defizite einzugrenzen».
Das tönt dramatisch. Positiv ist, dass das BSB handelt. Dennoch stellen sich Fragen zu den finanziellen Problemen, auf die es bis jetzt keine präzisen Antworten mit Analysen gibt. Es braucht nun Transparenz in dieser Sache: Infos über das genaue Ausmass des Defizites und die Gründe für die Finanzplan-Abweichungen; und es braucht Infos: wie es nun weiter geht: Details zu den Massnahmen und Konzeptänderungen - mit einem revidierten Finanzplan. - Und dann gilt es auch Lehren zu ziehen.

Zu vermerken wäre: *Erstens*: Die BSB-Sachkommission hat damals den Finanzplan «als ambitioniert» beurteilt (s. Mitbericht vom 5.6.2023): «dies gilt insbesondere für die Annahmen zum Nettoerlös, der zu 49% aus dem Generationencafé generiert werden soll. Es erstaunt, dass nach einer Anlaufphase bereits im Jahre 2028 schwarze Zahlen geschrieben werden sollen». Analoge *kritische Bemerkungen* gab es dann auch in der BGR-Debatte vom 20.6.2023. - Der damalige Direktor erwiderte, dass der «Plan auf Erfahrungswerten nach heutigem besten Wissen und Gewissen basiert». Und die BSB-Vertreter des Bürgerrates haben darauf hingewiesen, «dass die Gesamtrechnung über die Personalkosten gesteuert bzw. die Risiken dadurch abgefedert werden können.»
Zweitens: Die bekannten *Corporate Governance-Probleme* (*) der öffentlich-rechtlichen Anstalt BSB beinhalten Rollen-/Interessenskonflikte in der obersten BSB-Führung und waren so für unabhängige Risikobeurteilungen des Projekts wahrscheinlich nicht förderlich.
Drittens: soll auch positiv erwähnt werden: dass das Projekt «Socin Haus» eigentlich ein *sehr innovatives Projekt* ist - «mit einer attraktiven und sinnvollen Umnutzung der bisher im Finanzvermögen des BSB stehenden Liegenschaft» - «mit der begrüssenswerten Idee eines Generationenhauses mit Einschluss eines Generationencafés» (s. Mitbericht der BSB-Sachkommission vom 5.6.2023).- Auch das

(*) ungenügende Gewaltentrennung/«Checks and Balances»: a.) Der Direktor ist sowohl Mitglied der Geschäftsleitung GL(= operative Führung) als auch Mitglied des Leitungsausschusses/«Verwaltungsrats» (= Aufsicht über die GL/über den Direktor), b.) Zwei Bürgerräte sind sowohl im Bürgerrats-Gremium (= Leistungsbesteller; Controlling der Leistungserfüllung) als auch im nur dreiköpfigen Leitungsausschuss/«VR» (= Leistungserfüller), den sie präsidieren und mit der Stimmenmehrheit dominieren.

Viertens: Auch das im Januar 2023 gross lancierte BSB-Angebot «Gemeinschaftswohnen im Alter» im ehemaligen Felix Platter-Spital («Westfeld») war ein sehr innovatives Projekt mit einem optimistischen Finanzplan, der nicht eingehalten werden konnte. Dieses Projekt wurde dann aus Finanzgründen per 31.8.2025 beendet. Auch in diesem Fall wurden keine präzisen Finanzplan-Zahlen (Soll-/Ist-Vergleich) mit vertieften Analysen vorgelegt.
Und *fünftens*: Um Lehren/Erkenntnisse aus dem Fall «Socin Haus» (aber auch aus dem Fall «Westfeld») zu ziehen, wäre eine externe, unabhängige *Evaluation* sehr wichtig – und könnte Transparenz schaffen. Mit einer solchen Fremd-Evaluation könnten systematisch alle relevanten Projektgegenstände/-prozesse mit einem neutralen Blick von aussen untersucht/bewertet, kritische Erfolgsfaktoren benennt und Handlungsempfehlungen für zukünftige Vorhaben aufgezeigt werden.

Aufgrund dieser Darstellungen wird der Bürgerrat um folgende Auskünfte gebeten:

1. Wie hoch ist das zu erwartende Finanz-Ergebnis (Ist-Zahlen: Hochrechnung: Nettoerlös, Aufwandpositionen, Defizit) für das Geschäftsjahr 2026?
2. Welche Abweichungen der Ist-Zahlen 2026 zu den Soll-Zahlen 2026 (gemäss Finanzplan 2026) gibt es?
3. Hat der damalige BSB-Controller den vorgelegten Finanzplan 2026-2030 analysiert und einen entsprechenden Report erstellt? Falls ja: mit welchem Ergebnis? Falls nein: weshalb nicht?
4. Hat das BSB damals einen worst-case-Finanzplan 2026-30 aufgestellt? Falls ja: mit welchem Ergebnis – und weshalb wurde dieses im Bericht nicht erwähnt? Falls nein: weshalb nicht?
5. Gab es kritische Voten zum Finanzplan in der damaligen BSB-Geschäftsleitung bzw. im damaligen Bürgerrat? Falls ja: welche und weshalb wurden diese im Bericht nicht erwähnt?
6. Wie wird das Thema «unabhängige Risikobeurteilung» aufgrund der erwähnten Corporate Governance-Problematik (mit Rollenkonflikten) in diesem Fall vom BSB beurteilt?
7. Welche kurz- und langfristigen Massnahmen sind nun geplant, um das Projekt «Socin Haus» wieder auf den finanziellen Kurs zu bringen? Genügt die Steuerung über die Personalkosten, wie dies von den BSB-Bürgerräten vorgebracht wurde?
8. Wie sieht aufgrund der geplanten Massnahmen der revidierte Finanzplan 2027-2030 aus?
9. Welche Elemente des ursprünglichen Socin Haus-Konzeptes (s. auch Leitbild Socin Haus) werden durch die geplanten Massnahmen reduziert, aufgegeben – oder gar nicht realisiert?
10. Ist das BSB bereit, eine externe Evaluation des Projektes «Socin Haus» (allenfalls zusammen mit dem Projekt «Westfeld») in Auftrag zu geben? Falls nein: weshalb nicht?

Walter Brack
Bürgergemeinderat FDP

Basel, 2.11.2026