

Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 86 (1968)
Heft: 16

Artikel: Probleme beim Bau von Alterssiedlungen am Beispiel Basel
Autor: Weber, Georges
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-70022>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 04.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Probleme beim Bau von Alterssiedlungen am Beispiel Basel

DK 711.582:725.56

Von Georges Weber, dipl. Arch., Basel

Vorbemerkung

Auf Grund langer und eingehender praktischer Erfahrung hat Architekt Georges Weber, Teilhaber der Firma Florian Vischer & Georges Weber, Architekten BSA/SIA, Basel, die heutige Situation im Bau von Alterswohnungen analysiert. Seine Untersuchungen erstrecken sich dabei auf elf Alterssiedlungen mit zehn bis gegen 100 Wohnungen, die in Basel zwischen 1953 und 1965 von verschiedenen Architekten gebaut worden sind.

Aus dieser Analyse hat Georges Weber abschliessend einige wesentliche Folgerungen für eine günstigere künftige Bau- und Finanzierungspraxis im Alterswohnungsbau ausgewertet. Seine Erkenntnisse können nicht allein für Basel, sondern grundsätzlich für jede schweizerische Gemeinde mit ähnlichen sozialen Bauvorhaben nützlich sein.

Im Einverständnis mit dem Verfasser — dem eine wertvolle Arbeit zu danken ist — geben wir die 1966 abgeschlossene Untersuchung besonders hinsichtlich der lokalen Verhältnisse Basels gekürzt wieder, wobei auch an sich interessante Detailangaben zusammengefasst werden mussten. Wir zweifeln aber nicht daran, dass der Verfasser auf besondere Anfragen hin weitergehende Angaben in kollegialer Weise bekanntgeben wird. G. R.

Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an Alterswohnungen

Seitdem auch bei uns der Gedanke von Alterswohnungen Fuss gefasst hat, ist trotz erheblichem Zuwachs an preisgünstigen Wohnungen für alte Leute die Not der minderbemittelten Betagten nur wenig behoben worden. Basel hatte

- im Jahre 1900 112 227 Einwohner, davon 4212 \leq 65 Jahre (4,5 %)
- im Jahre 1950 196 498 Einwohner, davon 19 080 \leq 65 Jahre (9,7 %)
- Anfang 1965 233 595 Einwohner, davon 27 460 \leq 65 Jahre (12 %)
- Prognose 1974 270 000 Einwohner, davon 37 000 \leq 65 Jahre (13,6 %)

Errechnet man für das Jahr 1974 den gleichen Prozentsatz von Bezüglern kantonaler Altersfürsorgereuten wie im Jahre 1965, so ergeben sich 9842 minderbemittelte alte Leute, davon rd. 33% Männer und rd. 67% Frauen.

Von 100 Betagten leben nach ausländischen Statistiken (in der Schweiz fehlen solche) drei in Spitälern, zwei in Pflegeheimen, vier in Altersheimen, 91 bei den Kindern oder im eigenen Haushalt¹⁾.

Eine schweizerische Umfrage (Dr. A. L. Vischer) im Jahre 1956 hat ergeben, dass rd. $\frac{3}{5}$ der Bezüglern von Altersfürsorgereuten im eigenen Haushalt leben.

Basel hätte demnach im Jahre 1974 mit 91%, d. h. 5677 Bewohnern zu rechnen, die sich als Fürsorgereuten für eine Alterswohnung interessieren. Andere Schätzungen nennen niedrigere Zahlen. Es liegt jedoch im Interesse der Allgemeinheit, den Anreiz für Alterswohnungen zu erhöhen, um dadurch Drei- und Mehrzimmerwohnungen für Familien mit Kindern in bescheidenen Verhältnissen frei zu bekommen. Der Bedarf an billigen Alterswohnungen dürfte bis zum Jahre 1974 auf ungefähr 3900 anzusetzen sein.

Das Angebot an Alterswohnungen

Die seit 1953 bis Ende 1966 in Basel gebauten 11 Alterssiedlungen bieten 654 Personen (darunter 37 Ehepaaren) Unterkunft in 494 Ein- und 43 Zweizimmer- und 37 Ehepaarwohnungen. Um den geschätzten Bedarf von 3900 Wohnungen bis 1974 zu erreichen, müssten jährlich 300 bis 400 Wohnungen erstellt werden. In Basel hinkt die Initiative der Vereine, Stiftungen, Kirche usw., die mit staatlicher Unterstützung den Bau von Alterswohnungen bis jetzt betrieben haben, hinter den effektiven Bedürfnissen jedoch nach. Weshalb?

Im ganzen hat sich das heutige System des privaten Trägers, der mit staatlicher Hilfe baut, gut bewährt. Der Grund für die mangelnde Bedarfsdeckung ist vielmehr bei den immer grösseren Schwierigkeiten hinsichtlich Teuerung, Finanzierung und Landbeschaffung zu suchen. Es muss daher die Basis verbreitert werden, indem industrielle Betriebe und deren Pensionskassen ihre bauliche Tätigkeit auf Alterswohnungen ausdehnen und eine aktivere Wohnbaupolitik ausüben. Sofern sie ihren pensionierten Arbeitern Kleinwohnungen zur Verfügung stellen, könnte der übrige Wohnungsbestand kinderreichen Familien zur Verfügung stehen. Der Mietzins wäre möglicherweise Bestandteil der Rente (Pension).

Die Gewissheit, den beschränkten Einkommen der Betagten entsprechende niedrige Mietzinse bieten zu können, ist heute in Frage gestellt. Betrachtet man die Veränderung der Zinssätze und Mieten vor und nach 1953, so zeigt sich, dass bis zu diesem Jahr die Kostenstruktur eher konstant war, nach 1953 jedoch ein frappantes Wachstum der Zins- und Landbelastungen begann. Es führte bis 1965 zu einer Verdoppelung des durchschnittlichen Mietzinses, einschliesslich der Nebenkosten. So stiegen vergleichsweise bei 2 von 11 Beispielen, Hechtweg 18, erbaut 1953, 16 Wohnungen (Vierspänner), vorwiegend Backsteinbau und Gundeldingerhof, erbaut 1965, 69 Wohnungen (Laubengangtyp), vorwiegend Betonbau im Zeitraum 1953 bis 1965 der hy-

pothekarische Zinssatz (bzw. Annuität) von 2,5% auf 3,6% und die Zinsbelastung von 312.50 Fr. auf 817.80 Fr. pro Wohnung im Jahr. Demgegenüber hatte das Durchschnittseinkommen der Bewohner von 300 Fr. lediglich auf 342.30 Fr. zugenommen, allgemein um rund 17 %. Für Miete samt Nebenkosten mussten 1953 rund 27 %, 1965 bereits rund 44 % des Einkommens aufgewendet werden.

Die Baukosten erweisen sich bis 1957 einigermassen konstant, verdoppeln sich aber von 1957 bis 1965. Für die zuvor erwähnten beiden Beispiele betragen die Kubikmeterpreise bei ähnlichem Standard 1953 101 Fr. und 1965 226 Fr.

Bauverteuernd wirken sich aber auch die vermehrten Mieteransprüche aus. Der Lebensstand hat sich auch bei den Betagten gehoben. Es wäre heute kaum mehr möglich, Wohnungen ohne zentrale Warmwasserversorgung anzubieten. Der Telefonanschluss ist ebenfalls selbstverständlich geworden und auch das Fernsehen bürgert sich ein. In der Vergleichssiedlung 1953 besaßen alle Wohnungen schon Warmwasserversorgung, Telefonanschlüsse waren zu 19 % und TV-Empfang zu 6 % vorhanden. Die Vergleichssiedlung 1965 weist 99 % Telefonanschlüsse und 50 % TV-Anschlüsse auf.

Auf das Jahr 1966 bezogen, ergeben sich folgende Bezugsgrössen: Unter der Annahme von Wohnungskosten (Einzimmerwohnung) in der Höhe von rund 42 000 Fr. ergibt sich ein Zins- und Kostenanteil auf absoluter Selbstkostenbasis pro Wohnung von rund 1800 Fr. pro Jahr oder 150 Fr. pro Monat, einschliesslich Nebenkosten.

Demgegenüber beträgt das durchschnittliche Monatseinkommen rund 350 Fr. Das Gleichgewicht ist gestört, das Verhältnis Zins : Einkommen steht 1:2,3. Um ein gesundes Gleichgewicht wieder herzustellen, müssen die Baukosten, die Hypothekarlast und die Landbelastung verkleinert und die Einkommen erhöht werden (vgl. S. 266).

¹⁾ Nach erfolgter Niederschrift dieses Beitrages ist im Oktober 1967 der Bericht «Die Altersfragen in der Schweiz» der Kommission für Altersfragen erschienen (zu beziehen zum Preis von 7.— Fr. bei der Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3003 Bern).

Darin werden die Wohnprobleme der Alten (S. 217 bis 263) hinsichtlich Bedeutung, Wohnweise, des gegenwärtigen und künftigen Unterkunft-, Pflege- und Heimbedarfes, einschliesslich von Schlussfolgerungen behandelt. Dieser Bericht bietet entsprechend dem heutigen Stande der Erhebungen den umfassendsten Einblick in die schweizerischen Altersprobleme.



Bild 1. Alterssiedlung Luzernerring 1957. F. Vischer & G. Weber, Architekten BSA/SIA, Basel

Die Alterssiedlung am Luzernerring in Basel wurde in der SBZ 1958, H. 17, S. 253, mit 4 Bildtafeln eingehend publiziert.

Reduktion der Baukosten

Bis etwa 1957 ist der Kostenzuwachs im Wohnungsbau ungefähr im Rahmen der allgemeinen Teuerung geblieben. Vergleicht man indessen das Beispiel Gundeldingerhof (1965) in seinen effektiven Gestehungskosten pro Wohnungseinheit mit den «zulässigen» Kosten, welche nach dem Index pro 1965 (310,6 gegenüber 197,5 im Jahre 1953) berechnet sind, so beträgt der Baukostenanteil pro Wohnung:

- gemäss effektiven Kosten 31.035 Fr.
- gemäss «zulässigen» Kosten 23.277 Fr.

Der Kostenzuwachs übersteigt demnach den allgemeinen Teuerungsplafond um 7758 Fr. Er ist in der Basler Untersu-

chung für alle wichtigen Arbeitsgattungen ausgewiesen. Daraus ergeben sich Hinweise, um künftig die Kosten mindestens im Rahmen der allgemeinen Teuerung halten zu können. Auf entsprechende Einsparungsmöglichkeiten wird in der Untersuchung über die Basler Alterssiedlungen näher eingegangen. An dieser Stelle kann nachstehend jedoch nur auf die sprechendsten Ergebnisse dieser Untersuchung verwiesen werden:

Die Wohnungszahl

Im Vergleich der Wohnungszahlen ergibt sich, dass eine grosse Siedlung rationeller, d. h. billiger erstellt werden kann als eine kleinere. Der umbaute Raum für alle

gemeinschaftlichen Einrichtungen, wie Bäder, Heizung, Gemeinschaftsräume, Wäscheausgabe usw. verändert sich mit einem Mehr oder Weniger an Wohnungen kaum in einem Umfange, der ins Gewicht fällt. Der Kubikmeterpreis liegt — bei adäquatem Ausbau — für kleinere Wohnbaugruppen durchwegs höher.

Aus der Sicht der *Betriebskosten* ist weder die Kleinsiedlung, noch die mittlere Alterssiedlung «interessant». Die Aufwendungen für Hauswart, bzw. Fürsorgerin erweisen sich für die Betreuung von weniger als 100 Bewohnern zu hoch. Andererseits gehören der Betreuungsdienst und die Pflege von Haus und Garten zum unerlässlichen «Komfort» einer Alterssiedlung. Eine vollamtliche Fürsorgerin kann 100 bis 150 Betagte betreuen. Somit kann ein Minimum von 100 und ein Maximum von 150 als rationelle Wohnungszahl für Betagte gelten.

Die Bauweise

Diese drückt sich im Kostenvergleich recht konkret aus: Die Betonbauweise ist teurer als der Backsteinbau. Selbst vorgefertigte Elemente (Balkonbrüstungen, Balkontrennwände u. a.), wie sie heute üblich sind, wirken sich kaum kostensparend aus. Eine Verbilligung durch Vorfabrikation wird allgemein erst bei Vorhandensein einer leistungsfähigen Industrie und bei Grössenordnungen von 500 und mehr Wohnungseinheiten merklich spürbar. Sie wird demnach im Bau von Alterssiedlungen kaum weiterhelfen. Für die nächste Zukunft lässt sich deshalb eine Ortsbauweise unter Verwendung von Baumaterial empfehlen, welches die tragenden und isolierenden Funktionen gleichzeitig erfüllt (Backstein, Durisol, Leca usw.). Diese Feststellung soll jedoch keineswegs einen Verzicht auf alle Anstrengungen hinsichtlich rationellerer Baumethoden bedeuten.

Wohnansprüche

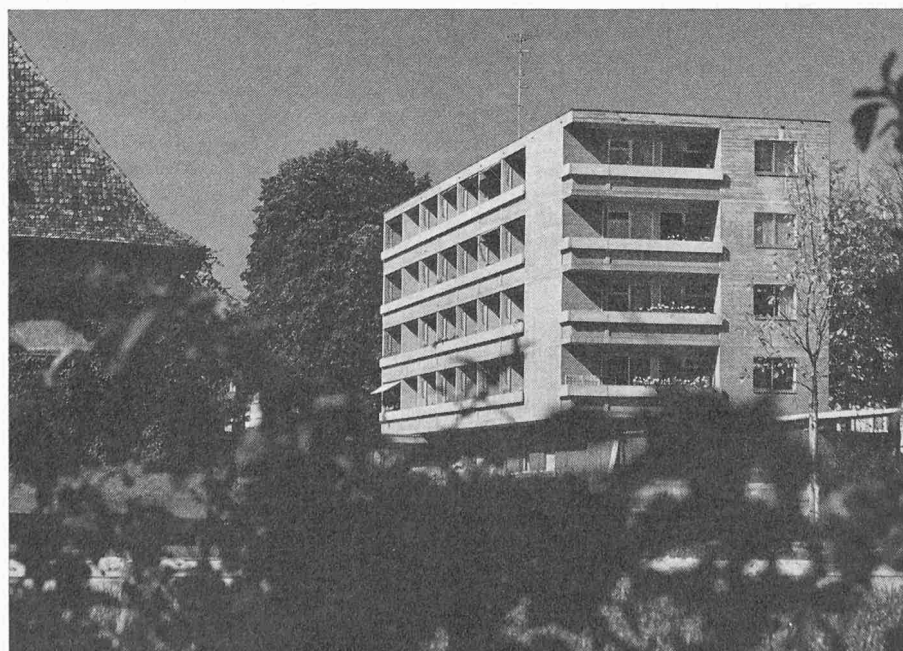
Diese treten schon bei den Maurerarbeiten z. B. für Balkonausführungen vertuernd in Erscheinung. Bei den äusseren Schreinerarbeiten liegt der Preisunterschied in der Thermopaneverglasung und der einseitigen Leichtmetallverkleidung der Holzfenster gegenüber einer einfacheren Ausführung.

A conto «Ansprüche» sind besonders die elektrischen Installationen für Telefonanschlüsse und Fernsehanlagen zu buchen. In Zukunft wird das Telefon zur regulären Ausstattung von Alterswohnungen gehören, während das Fernsehen nur in einem besonders vorzusehenden Gemeinschaftsraum installiert werden dürfte.

Der Wohntyp

Die Reduktion der Baukosten hängt nicht zuletzt in hohem Masse von der Wahl des Wohntyps ab. Diese wird heute noch vorwiegend gemäss Überlegungen und Bedürfnissen getroffen, wie sie sich von Fall zu Fall ergeben. Das eingehende Studium der Grundrisslösungen dürfte sich grundsätzlich auch wirtschaftlich als lohnend erweisen.

Bild 2. Alterssiedlung Gundeldingerhof 1965. F. Vischer & G. Weber, Architekten BSA/SIA, Basel



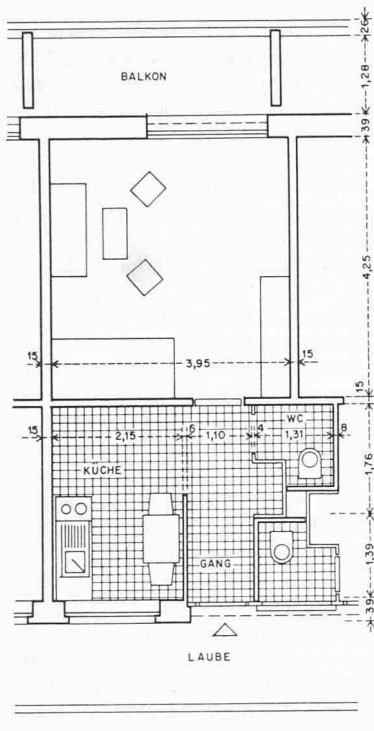


Bild 3. Alterswohnung Gundeldingerhof
1:250

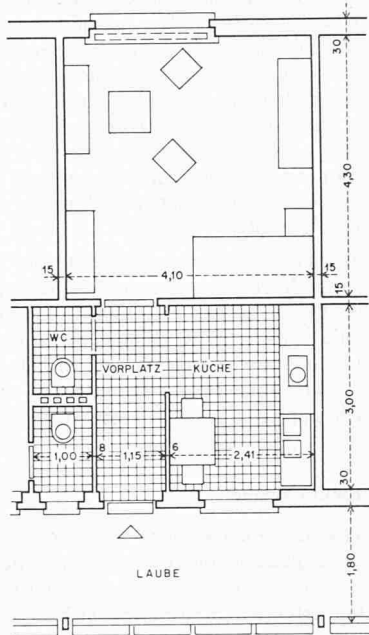
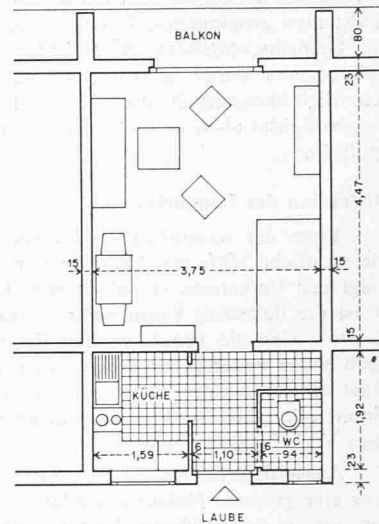


Bild 4. Alterswohnungen Luzernerriegel
1:250, Normaltyp



Vergleiche hierzu auch Bild 1, Seite 262

Bild 5. Alterswohnungen Luzernerriegel
1:250, Kochnischentyp

Reduktion der Hypothekarlast

Die steigende Hypothekarbelastung kann nur gemildert werden, wenn grössere Beiträge à fonds perdu geleistet werden. Zum Vergleich mit den Basler Verhältnissen, wo in der Regel mit 15% Eigenkapital und 30% Subvention, total 45% zinsfreies Kapital zur Verfügung steht, werden in anderen Kantonen Alterssiedlungen mit 40% Gemeinde- und 20% Kantons-Subventionen bedacht; dazu leistet der private Initiator (Verein, Genossenschaft) weitere 10 bis 15%, d. h. rund 70 bis 75% der Anlagekosten sind zinsfrei. Die Stadt Zürich finanziert ihre Alterssiedlungen zum Teil vollständig à fonds perdu.

Eine andere Alternative besteht in der Ausrichtung eines Kapitalzinszuschusses durch Bund und Kanton (3% auf Anlagekosten). Diese setzt jedoch eine restlose Selbstfinanzierung durch die Initianten voraus, bedingt also Hypotheken im 1. und 2. Rang, welche letztere angesichts der heu-

tigen Kapitalknappheit schwer aufzutreiben und schliesslich doch wiederum nur durch den Staatssäckel selber erhältlich sind.

Der Verfasser der hier behandelten Analyse glaubt, dass in Zukunft der Staat Alterssiedlungen mit mindestens 40% subventionieren sollte. Die private Institution hätte weiterhin rund 15% aufzubringen, sodass mindestens 55% des Anlagewertes à fonds perdu zur Verfügung stehen. Als privater Träger sollen vor allem diejenigen Vereine, Stiftungen usw. herangezogen werden, die bereits Alterswohnungen in grösserer Zahl gebaut haben. Dadurch soll in Zukunft ein individueller Mietzinsausgleich ermöglicht werden in dem Sinn, dass die finanziell schwächsten Mieter in den älteren, billigeren Siedlungen untergebracht werden, oder eine Mietzinserhöhung in den älteren Siedlungen den Mietern in den neuen Siedlungen zugute kommt. Es ist nämlich nicht einzusehen, warum infolge der Baukostenteuerung die Mietzinse (bei glei-

chem Angebot an Wohnungsgrösse und Komfort) sowie bei angenähert gleichem Mieter-Einkommen derart unterschiedliche sein müssen. Verfügt jedoch der gleiche Verein, die gleiche Stiftung über 300 bis 400 Wohnungen aus ganz verschiedenen Baujahren, so ist sie in der Lage, intern einen derartigen Ausgleich zu schaffen, ohne ihr Budget über den Haufen werfen zu müssen.

Wir glauben im weiteren, dass, entgegen der Meinung der Landeskonferenz für Wohnungsbau, ein Einstreuen von Alterswohnungen in normale Miethausüberbauungen, sobald es sich um eine nur kleine Zahl handelt, unzweckmässig sei.

Wer Alterswohnungen baut, will im allgemeinen keine normalen Wohnungen bauen und umgekehrt. Wir möchten eher für eine Konzentration aller sozial ausgerichteten Kräfte plädieren in dem Sinne, dass der, welcher über ungenügende Mittel verfügt, um eine betrieblich und kostenmäs-

Zins- und Kostenanteil von Alterswohnungen

	Gemäss heutiger Praxis	Gemäss neuen Richtlinien
Einkommen		
Max. Anlagekosten pro Wohnungs-Finanzierung:	42000 Fr.	42000 Fr.
private Mittel à fonds perdu	15%	15%
Staatsubvention à fonds perdu	30%	40%
Hypothek	55% Zinsfuss 4½%	45% Zinsfuss 4½%
Hypothekarbelastung	55% $42000 \times 4\frac{1}{2}\% = \text{rd. } 1040 \text{ Fr.}$	49% $42000 \times 4\frac{1}{2}\% = 850 \text{ Fr.}$
Landbelastung bei Baurechtszins, angenommen 30 m ² pro Wohnung	$200 \text{ Fr./m}^3 \times 4\% = 240 \text{ Fr.}$	$150 \text{ Fr./m}^3 \times 4\% = 180 \text{ Fr.}$
Verwaltungs- und Betriebskosten (Löhne, Versicherungen, Heizung usw.)	320 Fr.	320 Fr.
Geländeunterhalt	200 Fr.	200 Fr.
Total Wohnungsbelastung	1800 Fr. p.a.	1550 Fr. p.a.
einschliesslich Nebenkosten	150 Fr. p.m.	130 Fr. p.m.
Einkommen	350 Fr. p.a.	400 Fr. p.m.
Verhältnis Zins: Einkommen	1:2,3	1:3

sig rationelle Siedlung von 100 bis 150 Wohnungen zu bauen, sich mit anderen Interessenten zusammenschliessen möge, um ein Gemeinschaftswerk zu errichten. Wir müssen uns daran gewöhnen, volkswirtschaftlich ökonomisch zu denken, und nicht unsere Kräfte allzu individualistisch aufzuspalten.

Reduktion der Landbelastung

Eines der wesentlichsten Momente ist die staatliche Hilfe mit Land im Baurecht. Liegt der Verkehrswert jedoch sehr hoch, so ist die Belastung kaum mehr zu tragen. Es stellt sich die Frage, ob hier die Hilfe noch etwas weiter gehen könnte, indem der Staat einen Teil der Baurechtzinsen übernimmt oder das Land unter dem eigentlichen Verkehrswert abgibt.

Ausserdem könnte für eine Alterssiedlung eine grössere Nutzung zugelassen werden, als sie entsprechend der Bauzone üblich ist, wodurch sich der Landanteil pro Wohnung senken liesse. Eine Alterssiedlung dürfte als voluminöseres Element hier oder dort im Quartier sehr wohl in Erscheinung treten.

Erhöhung des Einkommens

Die Anpassung der Altersrenten an die Teuerung wird immer wieder diskutiert. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit kann das dargebotene Zahlenmaterial nur erneut darauf hinweisen, dass der Rentner sogar in der Alterssiedlung vor Mietzinsschwierigkeiten steht. Das heutige Durchschnittseinkommen sollte es ihm jedoch erlauben, gerade in dieser, seinem Alter und seinen Altersbeschwerden adäquaten Wohnform dieser Sorge enthoben zu sein.

Berücksichtigt man die vorstehend angeführten Verbilligungs- und Ausgleichsmöglichkeiten, so sollte es künftig möglich sein, die Zins- und Kostenanteile pro Alterswohnung im Vergleich zur bisher geübten Bau- und Finanzierungspraxis wesentlich günstiger und in einem tragbaren Verhältnis zum Einkommen anzusetzen.

Die Baulandfrage

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, in jedem Quartier über eine grössere Alterssiedlung zu verfügen. Alte Leute sind sehr quatiervverbunden und lassen sich ungern

aus ihrer vertrauten Umgebung verpflanzen. Dennoch zwingen die Baulandverhältnisse heute häufig, sich dorthin zu wenden, wo billigeres Land noch erhältlich ist, d. h. in die Vorortsgemeinden der Städte oder gar — wie dies für Basel notwendig werden kann — über die Kantonsgrenze hinaus.

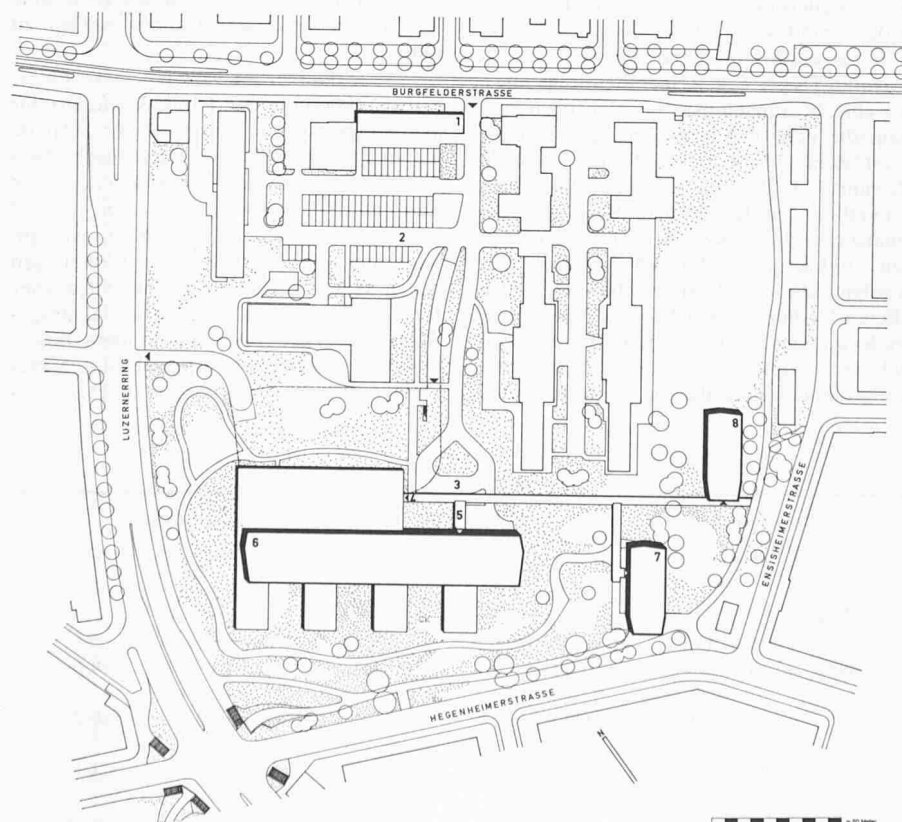
Immerhin ergeben sich bei näherem Zusehen noch da und dort Möglichkeiten für Quartiersiedlungen. Auch ist an die Reaktivierung von Staatsliegenschaften für Wohnzwecke zu denken. In den grossen Stadtgemeinden nehmen z. B. die Anlagen der Verkehrsbetriebe teils sehr erhebliche Flächen durch ihre eingeschossige Flachbauweise (auf Strassenniveau) in Anspruch. Der Gedanke erscheint nicht abwegig, solche Bauanlagen mit Alterswohnungen aufzustocken — umso eher, als bei der modernen Entwicklung der Fahrzeuge deren Lärm je länger je weniger stört.

Schliesslich wird aber eine aktivere und gezielte Landpolitik unserer Behörden sich nicht allein für den Bau von Alterswohnungen, sondern auch zur Lösung der sozialen Wohnungsbauprobleme in ähnlicher Weise gebieterisch aufdrängen.

Das Felix-Platter-Spital in Basel

DK 725.51

Von F. Rickenbacher, W. Baumann, Architekten FSAI, Basel



Situation Masstab 1 : 3000. 1 Portegebäude, 2 Parkplatz, 3 Vorfahrt, 4 Eingang, 5 Patienteneinlieferung, 6 Spitalgebäude, 7 Personalhaus 1, 8 Personalhaus 2.

Situation

Die Lage des neuen Spitalgebäudes und der beiden Personalhäuser ergab sich zwangsläufig aus dem noch zur Verfügung stehenden unbebauten Areal auf dem Grundstück des Felix-Platter-Spitals, welches in dem Strassengeviert Burgfelderstrasse-Luzerner Ring-Hegenheimerstrasse-Ensishheimerstrasse liegt und ferner aus dem Gedanken, später ein weiteres Stadtspital auf dem gleichen Grundstück erstellen zu können.

Das Felix-Platter-Spital für Chronischkranke gliedert sich in einen zehnstöckigen Baukörper mit fünf erdgeschossigen Vorbauten. Da der Neubau parallel zur Burgfelderstrasse steht, erhalten einerseits die Patientenzimmer Südwest-Orientierung, eine Lage, die für die hiesigen klimatischen Verhältnisse als günstig angesehen wird, und andererseits erfährt der Freiraum zwischen Spitalgebäude und den Wohnhäusern an der Hegenheimerstrasse eine wohlthuende Erweiterung.

Die vier kleineren Vorbauten an der südwestlichen und der grössere Vorbau an der nordöstlichen Längsseite geben dem rund 100 Meter langen und 35 Meter hohen, sehr feingliederig gestalteten Baukörper eine gut ausgewogene Verbindung zu den umgebenden Grünflächen.

An einem gedeckten Verbindungsgang angeschlossen, liegen die beiden siebenstöckigen Personalhäuser im südlichen Teil des Areals. Diese Gebäude stehen senkrecht zur Längsachse des Spitalgebäudes, so dass deren Zimmer eine Orientierung nach Südosten und Nordwesten erhalten.