



Občina Ravne na Koroškem

# Rimski vrelec

Investicijski elaborat / Investitionsbericht / Investment report



Ravne na Koroškem, junij 2017

# **Investicijski elaborat**

za hotelski kompleks

# **Investitionsbericht**

für den Hotelkomplex

# **Investment report**

for the hotel complex

# **Rimski vrelec**

Naročnik:

**Občina Ravne na Koroškem, župan dr. Tomaž Rožen**

Client:

**Municipality of Ravne na Koroškem, Tomaž Rožen, PhD, Mayor**

Auftraggeber:

**Gemeinde Ravne na Koroškem, Bürgermeister Dr. Tomaž Rožen**

Izdelal / Erstellt von / Prepared by:

**Bogdan Lipovšek**

Ravne na Koroškem, april 2017



*Izdala in založila:*  
Občina Ravne na Koroškem

*Zanj:*  
župan dr. Tomaž Rožen

*Besedilo:*  
Bogdan Lipovšek

*Jezikovni pregled:*  
Petra Brezinščak

*Prevodi:*  
ABC prevajanje Kotlje

*Fotografije:*  
RRA Koroška d.o.o., ~~XXXX~~ **Avtorji**

*Grafična priprava in tisk:*  
Rudolf Z d.o.o.

*Naklada:*  
100 izvodov

Ravne na Koroškem, 2017

CIP - Kataložni zapis o publikaciji  
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

061.2:379.82(497.4JXXXX)(XXX)

KXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX , 2016

ISBN 978-961-285-435-5

1. Gl. stv. nasl.

286534144

## Kazalo

## Inhaltsverzeichnis

## Table of contents

1.	Uvod	Einleitung	Introduction	4
2.	Zgodovina organiziranega turizma Rimskega vrelca	Geschichte vom organisierten Tourismus Rimski vrelc	History of Organized Tourism of Rimski Vrelec	6
3.	Lokacija in dostopnost	Standort und Zugänglichkeit	Location and Accessibility	8
4.	Obseg območja urejanja hotela Rimski vrelc	Umfang des Ausbaubereiches des Hotels Rimski vrelc	Extent of the Development Area of the Rimski Vrelec Hotel	11
5.	Mineralna voda in koriščenje vode	Mineralwasser und Wassernutzung	Mineral Water and Water Exploitation	13
6.	Možnosti integriranih turističnih produktov in celoletnega poslovanja	Möglichkeiten der integrierten Tourismusprodukte und der ganzjährigen Geschäftstätigkeit	Possibilities of Integrated Tourist Products and Annual Operation	23
7.	Emitivna tržišča hotela Rimski vrelc	Tourismmärkte des Hotels Rimski vrelc	Emitting Markets of the Rimski Vrelec Hotel	26
8.	Določitev velikosti hotela, kategorije ter infrastrukture	Bestimmung der Größe des Hotels, Kategorie und Infrastruktur	Specification of the Hotel Size, Category and Infrastructure	27
9.	Ocena višine investicije	Einschätzung der Investitionshöhe	Estimated Value of Investment	29
10.	Zaposleni, struktura zaposlenih, ocena stroškov dela in kadrovski potencial	Angestellte, Angestelltenstruktur, Einschätzung der Arbeitskosten und Fachkraftpotential	Employees, Structure of Employees, Estimation of Labour Costs and Employment Potential	31
11.	Simulacija poslovanja v prvih petih letih obratovanja hotela	Simulation von Geschäftstätigkeit in den ersten fünf Jahren des Hotelbetriebs	Simulation of Business Management in the First Five Years of Hotel Operation	34
12.	Trije scenariji poslovanja v prvem letu obratovanja hotela: A) Konservativni B) Realistični C) Optimistični	Drei Geschäftstätigkeitsszenarien im ersten Jahr des Hotelbetriebs: A) Konservatives B) Realistisches C) Optimistisches	Three Scenarios of Business Management in the First Year of Hotel Operation A) Conservative B) Realistic C) Optimistic	40 40 41 41
13.	Vračilo investicije (ROI, Return on Investment)	Zeitraum für die Erstattung der Investition ROI	Return on Investment (ROI)	42
14.	Zaključek	Abschluss	Conclusion	43
15.	Uporabljena literatura in viri	Verwendete Literatur und Quellen	Literature and Sources	44

## 1. Uvod

Investicijski prospekt (*teaser*) je namenjen zainteresiranim potencialnim investitorjem v hotel Rimski vrelec in daje temeljne podatke o območju urejanja hotelskega kompleksa, o turistični zgodovini Rimskega vrelca ter prikaže možnosti trženja kompleksnih in integriranih turistično-hotelskih produktov, ki obsegajo naravne in ustvarjene atraktivnosti, ter simulacijo poslovanja v izbranih gabaritih.

Izjemnost temu območju daje izvir mineralne vode, ki so ga poznali že v antiki in ima medicinsko dokazano zdravilne učinke. Elaborat obravnava tudi potencialne lokalnega, nacionalnega ter evropskega emitivnega trga. Čezatlantski trgi v elaboratu niso zajeti zaradi svojega tranzitnega značaja.

Obstoječa stavba hotela je gradbeno popolnoma dotrajana, instalacije ne ustrezajo sedanjim zahtevam in ogrevanje je energetsko zelo potratno. Sobe v obstoječem objektu so premajhne in ne izpolnjujejo sodobnih hotelskih standardov po kategorizacijskih določilih Hotelstars. V primeru revitalizacije obstoječega objekta in upoštevanju predpisov Hotelstars bi morali sobe združevati. V obstoječem gabaritu zgradbe bi z združevanjem zmanjšali število sob na največ 15, kar pa z vidika ekonomike poslovanja hotela ni upravičeno. Zato je smiselno staro stavbo porušiti in celotno zemljišče komunalno urediti za novo-gradnjo.

Glede na obseg razpoložljivega območja in analize obstoječe turistično-hotelske ponudbe v regiji je za simulacijo poslovanja novo-zgrajenega hotela izbrana velikost hotela s 120 sobami v

## Einleitung

Der Investitionsprospekt (Teaser) ist für potentielle Investoren in das Hotel Rimski vrelec bestimmt und bietet grundlegende Daten über die Raumplanung des Hotelkomplexes, seine Tourismusgeschichte mit der Darstellung von Vermarktungsmöglichkeiten von komplexen und integrierten Tourismus-/Hotelprodukten, die natürliche und geschaffene Attraktionen sowie Simulation von Geschäftstätigkeit in ausgewählten Gabariten umfassen.

Den Ausnahmecharakter verleiht diesem Gebiet die Mineralwasserquelle, bekannt schon aus der Antike mit medizinisch erwiesener Heilwirkung. Der Bericht erörtert auch Potentiale des lokalen, nationalen sowie europäischen Tourismusmarktes. Wegen seines Charakters, vorwiegend Transitcharakters, sind transatlantische Märkte im Bericht nicht eingeschlossen.

Das vorhandene Hotelgebäude hat baulich ausgedient, Installationen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen, die Heizung ist sehr energieverschwendend. Die Zimmer sind im vorhandenen Gebäude zu klein und entsprechen nicht den modernen Hotelstandards nach Kategorisierungsbestimmungen *Hotelsterne*. Im Falle einer Revitalisierung des vorhandenen Gebäudes und Beachtung der Vorschriften *Hotelsterne* müssten die Zimmer zusammengelegt werden. Im vorhandenen Gebäude würde man mit der Zusammenlegung die Anzahl der Zimmer auf höchstens 15 verringern, was aber unter wirtschaftlichem Aspekt der Hotelgeschäftstätigkeit nicht berechtigt ist. Deshalb wäre es sinnvoll das Gebäude abzureißen und das gesamte Grundstück kommunal für einen Neubau vorzubereiten.

Im Hinblick auf den Umfang des verfügbaren Gebietes und Analyse des vorhanden Tourismus-Hotelangebotes in der Region ist

## Introduction

The investment brochure (*teaser*) was designed for potential investors in the Rimski Vrelec hotel and provides basic information on the area of management of the hotel complex and its tourist history, along with an overview of the possibility of marketing complex and integrated hotel products related to tourism, consisting of natural and creative attractions, as well as simulation of operation in the selected layouts.

This area is exceptional because of its mineral spring with proven medicinal properties which were already known as far back as in the Antiquity period. This elaboration also deals with potentials for the local, national and European emitting market. Transatlantic markets are excluded from the elaboration due to their prevailing transitory nature.

Regarding its construction, the existing hotel building is completely obsolete, the installations do not meet the current requirements and the heating system is highly energy-consuming. The rooms in the existing building are very small and do not comply with modern hotel standards according to classification criteria of *Hotel Stars*. In the event of revitalisation of the existing building in line with the requirements of *Hotel Stars*, the rooms should be joined together. Under the existing structural layout, the number of rooms could be reduced to a maximum of 15 rooms by joining them, which is unjustified, considering the operational efficiency of the hotel. It is therefore appropriate to demolish the old building and make utility arrangements for the entire plot for the construction of a new building.

Given the extent of the available area and the analyses of the existing tourist and hotel offer

kategoriji 4\*. Na teh izhodiščih temelji tudi ocenitev vrednosti investicije ter ocena izkaza dobička (PLS, *Profit & Loss Statement*) hotela. Vrednost investicije je določena na osnovi že izvedenih popolnih revitalizacij ali novogradenj hotelov v Sloveniji med letoma 2015 in 2017 ter na ocenah investicij v hotelirstvo podjetja Kohl & Partner, Hotel und Tourismus Consulting, korigiranih z upoštevanjem trenutnih lokalnih gradbenih in gradbeno-obrtniških cen.

Simulacija poslovanja je izdelana z uporabo enotnih standardov za računovodstvo za nastavitvene obrate (USALI, *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*). Izhodišča in predpostavke simulacije, tako povprečne cene sobe kot tudi zasedenosti in sobnih prihodkov (RevPAR, *Revenue per Available Room*), temeljijo na dostopnih analizah in podatkih poslovanja primerljivih hotelov v Sloveniji in južni Avstriji.

Zahvaljujem se županu občine Ravne na Koroškem dr. Tomažu Roženu za napotke pri izdelavi investicijskega elaborata in direktorici občinske uprave Ravne na Koroškem Aniti Potočnik Slivnik za pomoč pri zbiranju podatkov. Zahvala gre tudi Igorju Šubicu, dipl. ing. gradbeništva, specialistu za obnovo in izgradnjo hotelov, ki mi je podal informacije in podatke, potrebne za izdelavo investicijskega prospekta in Primožu Vodovniku z Regionalne razvojne agencije Koroška za izbor fotografij.

für die Simulation der Geschäftstätigkeit des neuerbauten Hotels die Hotelgröße mit 120 Zimmern, Kategorie 4\* ausgewählt. Auf diesen Ausgangspunkten basiert die Einschätzung des Investitionswertes sowie Einschätzung der Gewinnrechnung (Profit & Loss Statement – PLS) des Hotels. Der Investitionswert wird aufgrund schon vollzogener vollkommener Revitalisierung oder Hotel-Neubauten in Slowenien in Jahren von 2015-2017 und Investitionsbewertungen im Hotelfach der Firma Kohl & Partner - Hotel und Tourismus Consulting eingeschätzt, korrigiert unter Beachtung der momentanen örtlichen Bau- und baugewerblichen Preisen.

Die Geschäftssimulation wird aufgrund Standardisierten Kontenrahmen für Hotels – Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI), erstellt. Die Ausgangspunkte und Voraussetzungen für die Simulation, durchschnittliche Zimmerpreise als auch Belegung und Zimmereinnahmen (RevPAR), basieren auf zugänglichen Analysen und Geschäftsdaten von vergleichbaren Hotels in Slowenien und im südlichen Teil Österreichs.

Ich bedanke mich bei dem Bürgermeister der Gemeinde Ravne na Koroškem Dr. Tomaž Rožen für seine Anweisungen bei der Herstellung des Investitionsberichts und der Direktorin der Gemeindeverwaltung Ravne na Koroškem Anita Potočnik Slivnik für Ihre Hilfe bei der Datenerfassung. Mein Dank geht auch an Igor Šubic, Diplom-Bauingenieur, Spezialist für Hotelbau und -renovierung, von dem ich alle für die Herstellung des Investitionsprospekts notwendigen Informationen und Angaben erhielt und an Primož Vodovnik aus der Regionalen Entwicklungsagentur für Koroška für die Auswahl der Fotos.

in the region, the hotel size with 120 rooms and the category of 4\* was selected for the simulation of business management of the newly built hotel. These starting points are also the basis for the evaluation of the investment value and the assessment of the Profit and Loss Statement (PLS) of the hotel. The value of investment is estimated on the basis of complete revitalisations or new constructions of hotels in Slovenia between 2015 and 2017 that were already carried out and on the investment estimates of the hotel industry consulting company Kohl & Partner - Hotel und Tourismus Consulting, adjusted by taking into account the current local construction and artisan construction prices.

For the development of the business management simulation, the Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI) was applied. The conclusions and assumptions of the simulation regarding average room prices, occupancy rate and revenue per available room, are all based on accessible analyses and data on business management of comparable hotels in Slovenia and Southern Austria.

I would like to thank the Mayor of the Municipality of Ravne na Koroškem, Tomaž Rožen, PhD, for all the guidelines on the preparation of the Investment report and the Director of Municipal Administration of the Municipality of Ravne na Koroškem, Anita Potočnik Slivnik, for her support in gathering the required data. Furthermore, I would like to express my gratitude to Igor Šubic, M. Eng. in Construction Engineering, who specialises in renovation and construction of hotels, for all the information and data necessary for the development of the investment brochure and to Primož Vodovnik from the Regional Development Agency Koroška for selecting the photographs.

## 2. Zgodovina organiziranega turizma Rimskega vrelca

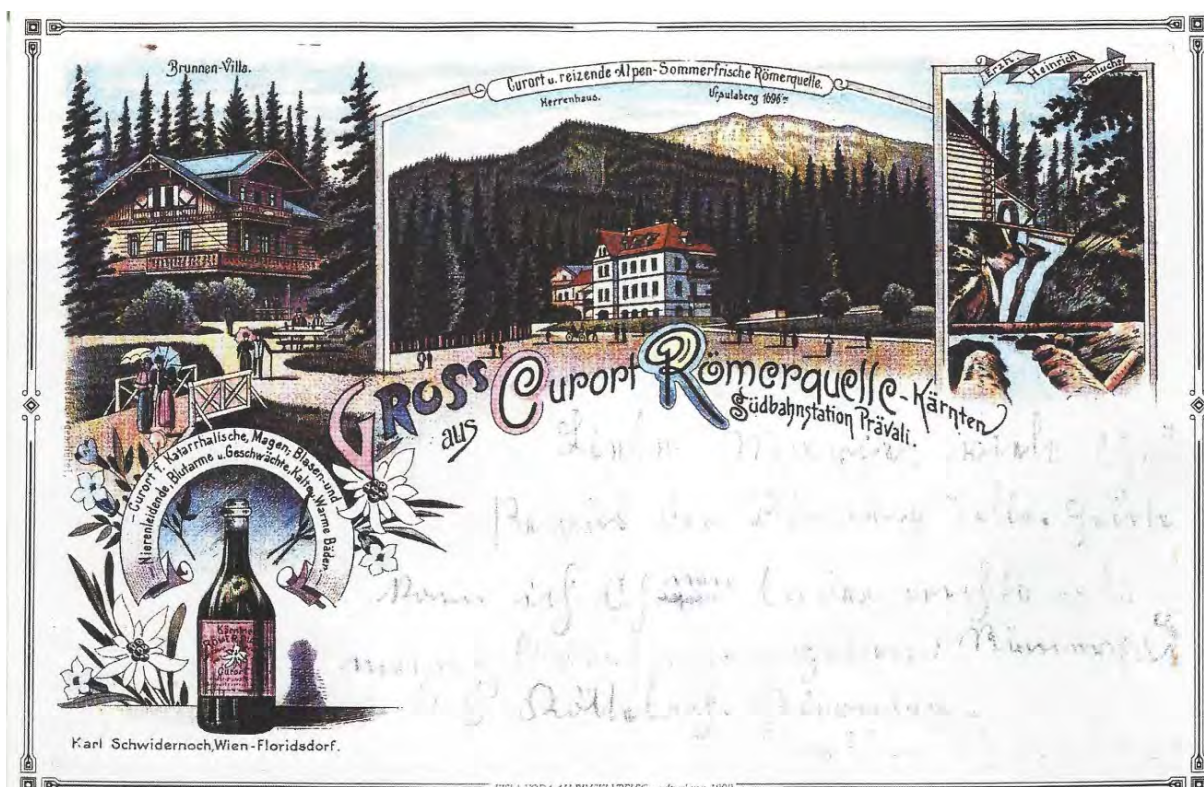
Izvir mineralne vode Rimski vrelc so poznali že v antiki. V njegovi bližini so ob cesti, ki je vodila tod mimo iz Ogleja (*Aquilea*) do rimske province Norik (*Noricum*), leta 1877 našli ostanke rimske utrdbe. Od tod tudi ime Rimski vrelc. Začetki organiziranega turizma Rimskega vrelca segajo v sredino 19. stoletja, zato Rimski vrelc predstavlja eno prvih turističnih destinacij s kopalno in pitno vodno terapijo v Avstro-Ogrski. Vodo so tudi stekleničili in jo pošiljali v vsa večja avstro-ogrski mesta in celo v Anglijo ter Ameriko. Prva stavba, ki je služila prenočiščem in zdraviliškemu zdravljenju, je bila zgrajena že leta 1850, dograjena pa 1877.

## Geschichte vom organisierten Tourismus Rimski vrelc

Die Mineralquelle war wahrscheinlich schon in der Antike bekannt. Entlang der Straße von Oglej (*Aquilea*) in die römische Provinz Noricum, wurden im Jahr 1877 in der Nähe der Quelle Reste einer römischen Festung gefunden. Von da auch der Name Rimski vrelc. Die Anfänge des organisierten Tourismus reichen bis in die Mitte des 19. Jh. zurück, es handelt sich nämlich um eine der ersten Touristischen Destinationen mit Bade- und trinkbarer Wassertherapie in Österreich-Ungarn. Das Wasser wurde in die Flaschen gefüllt und in alle größeren Städte in Österreich-Ungarn und sogar nach England und USA verschickt. Das erste Gebäude mit Übernachtungen und Kurbehandlung wurde schon

## History of Organized Tourism of Rimski Vrelc

The mineral spring was likely already known in the Antiquity period. Along the road leading this way from Aquilea to the Roman province of Noricum, the remains of a Roman fortresses were found near the spring in 1877. Hence the name Rimski Vrelc (Roman spring). The origins of organized tourism date back to the middle of the 19th century, which makes it one of the first tourist destinations with bathing and drinking water therapy in the Austro-Hungarian Empire. The water was also bottled and sent to all larger towns in Austria-Hungary, even England and America. The first building used for accommodation and spa treatments was already built in 1850 and



Razglednica poslana leta 1898

Ansichtskarte aus dem Jahr 1898

Postcard sent in 1898

Drugo glavno stavbo so postavili leta 1896, kompleks pa so poimenovali Rimski vrelec (*Römer Quelle*).

Od prvotne izgradnje pred več kot sto leti je bil hotel Rimski vrelec privlačna turistična točka tako za lokalno prebivalstvo kot tudi za goste iz primorskega in panonskega dela Slovenije ter predvsem za goste iz Hrvaške, Srbije, Italije, Bavarske in Avstrije. Prospekti so bili tiskani tudi v francoskem jeziku. Po 1990 je hotel menjal več lastnikov in je leta 2002 prenehal obratovati. Danes je občina Ravne na Koroškem lastnica obstoječega hotela in pripadajočega zemljišča ter z njim razpolaga brez omejitev.

1850 erbaut, angebaut dagegen im Jahr 1877. Das Hauptgebäude wurde 1896 erbaut und der Komplex bekam den Namen Rimski vrelec (*Römer Quelle*).

Vom ursprünglichen Ausbau von mehr als hundert Jahren war das Hotel Rimski vrelec ein attraktiver Tourismuspunkt sowohl für die Einwohner als auch für Gäste vom slowenischen Küstenland und pannonische Teil Sloweniens, vor allem aber für Gäste aus Kroatien, Serbien, Italien, Bayern und Österreich. Prospekte gab es auch in französischer Sprache. Nach dem Jahr 1990 wechselte das Hotel mehrere Besitzer und wurde 2002 eingestellt. Heute ist Gemeinde Ravne na Koroškem die Besitzerin des vorhandenen Hotels und des zugehörigen Grundstücks und verfügt uneingeschränkt darüber.

upgraded in 1877. The second main building was built in 1896, while the Complex was named Rimski Vrelec (*Römer Quelle*).

Since its original construction more than one hundred years ago, the Rimski Vrelec hotel has been a popular tourist spot of both local residents and visitors from the Littoral and Pannonian Slovenia and particularly guests from Croatia, Serbia, Italy, Bavaria and Austria. The brochures were also printed in French. After 1990, the hotel saw several owners and closed its doors in 2002. Today, the Municipality of Ravne na Koroškem owns and has full control over the existing hotel with the surrounding land.



Kolesarjenje v podzemlju Pece

XXXXXXXX DE

XXXXXXXX ANG



### 3. Lokacija in dostopnost

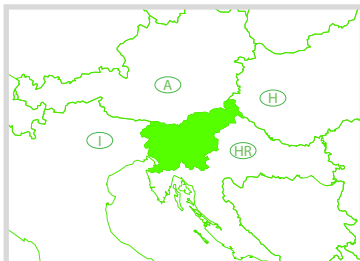
#### Lokacija

Območje hotela se nahaja na severu Republike Slovenije v občini Ravne na Koroškem, v neposredni bližini avstrijsko-slovenske meje ob izteku Karavank proti Pohorski planoti in Panonski nižini.

Hotel ima izjemno lego pod vznožjem Uršlje gore, v bližini urbanega zaselka Kotlje in mesta Ravne na Koroškem. Območje urejanja je umeščeno v zelo kakovostno naravno okolje. Hotel leži sredi neokrnjene narave in urejene kulturne krajine brez agrarnih ali industrijskih onesnaževalcev.

#### Dostopnost

Hotel je enostavno in hitro dostopen z osebnim avtomobilom ali avtobusom iz severne smeri iz Avstrije in Bavarske, iz



### Standort und Zugänglichkeit

#### Standort

Das Hotelgebiet befindet sich im nördlichen Teil der Republik Slowenien in der Gemeinde Ravne na Koroškem, in unmittelbarer Nähe der österreich-slowenischen Grenze am Auslauf der Karawanken Richtung Pohorska planota und Pannonisches Becken

Das Hotel hat eine phänomenale Lage unter dem Fuß von Uršlja gora, in der Nähe der urbanen Siedlung Kotlje und der Stadt Ravne na Koroškem. Das Ausbaugelände ist in ein hochwertiges natürliches Umfeld integriert. Das Hotel befindet sich inmitten der unversehrten Natur und geordneten Kulturlandschaft, ohne irgendwelche Verursacher der Verschmutzung aus Landwirtschaft und Industrie.

#### Zugänglichkeit

Das Hotel ist einfach und schnell mit dem Auto oder Bus aus nördlicher Richtung Österreich und Bayern, südlicher und östlicher

### Location and Accessibility

#### Location

The area of the Hotel is located in the Northern part of the Republic of Slovenia in the Municipality of Ravne na Koroškem, in immediate vicinity of the Austria-Slovenia border, at the foot of the Karawanks and in the direction of the Pohorje Plateau and the Pannonian Basin.

The Hotel has a prime location at the base of Mount St. Ursula (Uršlja gora) near the urban settlement Kotlje and the city Ravne na Koroškem. The development area is situated in a high-quality natural environment. The Hotel is located in the midst of unspoiled nature and a well-maintained cultural landscape, without agricultural or industrial polluters.

#### Accessibility

The Hotel can be easily accessed by car or buses from Austria and Bavaria to the north, Slovenia, Croatia and Hungary



južne in vzhodne smeri iz Slovenije, Hrvaške in Madžarske ter iz zahodne smeri iz Italije.

Dvajset kilometrov severno poteka avtocesta, ki vodi z Dunaja prek Gradca, Celovca do Beljaka in je enostavno ter hitro dostopna po regionalni cesti.

Na južni strani je hotel z Ljubljano prek Velenja povezan deloma z avtocesto in deloma z regionalno cesto, na vzhodu pa z Mariborom z regionalno cesto skozi Dravsko dolino. V načrtu je izgradnja hitre ceste od Avstrije do Hrvaške, ki bo potekala čez Slovenijo, kar bo še olajšalo dostopnost do destinacije.

Richtung Slowenien, Kroatien sowie Ungarn und westlicher Richtung Italien zugänglich.

Der Standort ist aus nördlicher Richtung nur 20 Kilometer von der Autobahn Wien-Graz, Klagenfurt bis Villach entfernt, und ist einfach sowie schnell über Regionalstraße zugänglich.

Von der südlichen Seite gibt es eine Verbindung aus Ljubljana über Velenje, teilweise mit Autobahn und Teilweise über die Regionalstraße, von der östlichen Seite aus Maribor über Regionalstraße über Dravska dolina. Im Plan steht der Ausbau einer Schnellstraße, die über Slowenien das Land Österreich mit Kroatien verbinden und die Zugänglichkeit zur Destination noch erleichtern wird.

to the south and east, while it is accessible from the westerly direction through Italy.

From the northerly direction, the location is only 20 km away from the highway leading from Vienna, Graz, Klagenfurt and Villach and is easily and quickly accessible via the regional road.

From the southern side, it is connected to Ljubljana via Velenje, partly by a highway and partly by a regional road, and from the eastern side to Maribor via the regional road passing through the Drava Valley. A new express road is planned to connect Austria and Croatia via Slovenia, which will additionally facilitate accessibility of this destination.

#### Oddaljenost od večjih mest v radiju do štiri ure vožnje z osebnim avtomobilom:

#### Entfernung von größeren Städten im Radius bis 4 Stunden Autofahrt:

#### Distance from larger cities within the range of a 4-hour drive by car:

Celovec (Avstrija)	Klagenfurt (AT)	65 km
Maribor (Slovenija)	Maribor (SLO)	70 km
Ljubljana (Slovenija)	Ljubljana (SLO)	125 km
Gradec (Avstrija)	Graz (AT)	123 km
Zagreb (Hrvaška)	Zagreb (CRO)	179 km
Trst (Italija)	Triste (IT)	225 km
Dunaj (Avstrija)	Wien (AT)	270 km
Salzburg (Avstrija)	Salzburg (AT)	294 km
Budimpešta (Madžarska) km	Budapest (HU)	409 km
München (Nemčija)	München (D)	430 km

#### Oddaljenost od letališč:

#### Entfernung von Flughäfen:

#### Distance from airports:

Celovec (Avstrija)	Klagenfurt (AT)	70 km
Maribor (Slovenija)	Maribor (SLO)	71 km
Ljubljana (Slovenija)	Ljubljana (SLO)	135 km
Gradec (Avstrija)	Graz (AT)	130 km
Zagreb (Hrvaška)	Zagreb (CRO)	180 km
Dunaj (Avstrija)	Wien (AT)	275 km
Trst (Italija)	Triest (I)	230 km
München (Nemčija)	München (D)	440 km

Zgolj 15 km od hotela se nahaja športno letališče Slovenj Gradec.

Nur 15 km entfernt vom Hotel befindet sich Sportflughafen Slovenj Gradec.

The Sports Airport Slovenj Gradec is only 15 km away from the Hotel



*Pogled na Kotlje in Rimski vrelec.*

*XXXXXXXX DE*

*XXXXXXXX ANG*



*Ravne na Koroškem*

## 4. Obseg območja urejanja hotela Rimski vrelec

Ožja lokacija hotela obsega 16.940 m<sup>2</sup>. Gre za v celoti gradbeno zazidljivo parcelo brez posebnih omejitev. Oviro projektantskim rešitvam predstavlja cesta, ki parcelo deli na dva dela, vendar jo je mogoče prestaviti na rob parcele. Enovito območje omogoča kakovostne projektantske rešitve tako za hotel in pripadajočo infrastrukturo kakor tudi za ureditev izvira mineralne vode. Potok, ki teče preko parcele, je mogoče speljati pod površino ali ga z izvirnimi projektantskimi rešitvami izkoristiti kot še dodano vrednost prostora.

## Umfang des Ausbaugesbietes des Hotels Rimski vrelec

Der Kernstandort des Hotels umfasst 16.940 m<sup>2</sup>. Im Ganzen eine Bauparzelle ohne besondere Einschränkungen. Ein Hindernis für Projektierungslösungen ist die Straße, diejenige die Parzelle auf zwei Teile teilt, jedoch könnte sie am Rand der Parzelle verlegt werden. Geschlossenes Gebiet ermöglicht hochwertige Projektierungslösungen sowohl für das Hotel und die dazugehörige Infrastruktur, als auch für die Errichtung der Mineralwasserquelle. Der Bach, der über die Parzelle fließt, kann unter die Oberfläche abgeleitet oder aufgrund originaler Projektierungslösungen als eine zusätzliche Raumqualität genutzt werden.

## Extent of the Development Area of the Rimski Vrelec Hotel

The immediate location of the hotel comprises 16,940 m<sup>2</sup>. The plot is entirely developable for construction purposes without any particular limitations. The only engineering obstacle is the road splitting the plot in two parts, however, the road could be moved to the edge of the plot. Such uniform area ensures superior engineering solutions, both for the Hotel with its corresponding infrastructure and for the development of the mineral spring. The stream flowing across the plot could be channelled underground or exploited as additional spatial quality with original engineering solutions.



Zračni posnetek območja urejanja

Luftaufnahme vom Ausbaugesbiet

The aerial photo of the development area



*Izvir mineralne vode*

*XXXXXXX DE*

*XXXXXXX ANG*

## 5. Mineralna voda in koriščenje vode<sup>1</sup>

Hotel je še posebno zanimiv zaradi neposredne bližine izvira mineralne vode z zdravilnimi učinki. Vsebnost različnih elementov daje tej vodi poseben okus in zagotavlja blagodejne učinke na človeški organizem, kar je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju. Obstoječi pretok vode 1,2 l/s zadostuje za zdraviliške in wellness potrebe hotela.

Osnovne značilnosti vode so podane po kemični sestavi, temperaturi, količini ogljikovega dvokisa oz. drugih plinov in po radioaktivnosti. Za učinkovitost naravne zdravilne vode so pomembni tudi tisti ioni v komaj določljivih količinah v mikro- ali nanogramih, ki pa imajo kljub temu fiziološke učinke. To velja za baker, kadmij, mangan, selen, jod, brom, kobalt in številne druge elemente, prisotne v vodi Rimskega vreca.

Za človeško telo je najvažnejših naslednjih sedem elementov: kalcij, fosfor, kalij, natrij, klor, žveplo in magnezij. Vsebnost nadaljnjih približno 40 elementov je cca. 1 % ter so večinoma v minimalnih količinah ali zgolj sledeh in jih je v telesu do 0,005 %. Raztopljeni so v telesnih tekočinah in celicah ter vplivajo na presnovo in kemične procese v telesu. Temeljni elementi kalcij, kalij, magnezij in natrij vzdržujejo kislinsko-bazno ravnovesje človeškega telesa. Učinkovita pa je tudi zunanja resorpcija pri kopelih, kar je znano posebej za žveplene vode.

<sup>1</sup> Povzeto po *Balneološki oceni mineralne vode »Rimski vrelc« v Kotljah* avtorja prof. dr. sci. mag. Janeza Kraševca, dr. med, izrednega profesorja za balneologijo Medicinske fakultete v Ljubljani in Visoke zdravstvene šole v Mariboru.

## Mineralwasser und Wassernutzung<sup>1</sup>

Der Hotelstandort ist ganz besonders wegen unmittelbarer Nähe der Mineralwasserquelle mit Heilwirkung attraktiv. Verschiedene Elemente verleihen dem Wasser einen ganz besonderen Geschmack und gewährleisten wohltuende Wirkungen für den Körper, was im Weiteren begründet wird. Der vorhandene Wasserdurchfluss von 1,2 l/s genügt für die Wellness- und Kurhotelbedürfnisse.

Grundlegende Wassercharakteristiken sind nach chemischer Zusammensetzung, Temperatur, Menge von Kohlendioxid bzw. anderen Gasen sowie nach Radioaktivität gegeben. Für die Wirkung des natürlichen Heilwassers sind auch Ionen in kaum bestimmbar Mengen in Mikro- oder Nanogrammen wichtig, die aber trotzdem ihre physiologischen Wirkungen haben. Das gilt für Kupfer, Cadmium, Mangan, Selen, Jod, Brom, Kobalt und zahlreiche andere Elemente, die im Wasser von Rimski vrelc zu finden sind.

Sieben wichtigste Elemente für den Körper: Calcium, Phosphor, Kalium, Natrium, Chlor, Schwefel und Magnesium. Der Gehalt der weiteren 40 Elemente liegt unter ca. 1 % und meistens in minimalen Mengen oder lediglich in Spuren und gibt sie im Körper bis 0,005%. Sie sind in Körperflüssigkeiten und Zellen aufgelöst, sie wirken auf die Verdauung und chemische Prozesse im Körper. Die grundlegenden Elemente sind also Calcium, Kalium, Magnesium und Natrium zur Erhaltung des Säure-Basen-Gleichgewichtes im Menschenkörper. Effektiv ist auch die äußere

<sup>1</sup> Zusammenfassung nach: *Balneološka ocena mineralne vode »Rimski vrelc« v Kotljah*, Autor Prof.Dr.sci.Mag. Janez Kraševc, Dr. Med, außerordentlicher Professor für Balneologie an der Medizinischen Fakultät in Ljubljana und Medizinische Hochschule Universität Maribor

## Mineral Water and Water Exploitation<sup>1</sup>

The Hotel's location is particularly attractive due to immediate proximity of the mineral water spring with healing properties. The content of various mineral elements gives a specific flavour to the water and provides beneficial effects on human organism, which is further explained below. The current water flow of 1,2 l/sec is sufficient for the purposes of spa and wellness activities of the hotel.

Basic water properties are provided by chemical composition, temperature, amount of carbon dioxide or other gases and level of radioactivity. The efficiency of natural healing water also depends on the ions in barely determinable amounts of micro- or nano grams, nevertheless possessing specific physiological benefits. This concerns copper, cadmium, manganese, selenium, iodine, bromine, cobalt and many other elements in the water of the Roman Spring.

Human body requires seven essential elements: calcium, phosphorus, potassium, sodium, chlorine, sulphur and magnesium. The content of the other – about 40 – elements is approx. 1%, and they can mostly be found in our body in minimum quantities or traces up to 0.005%. These are dissolved in bodily fluids and cells, affecting metabolism and chemical processes in our bodies. As mentioned above, calcium, potassium, magnesium and sodium are essential elements necessary for maintaining the acid-alkaline balance in the human body. Another efficient solution is ex-

<sup>1</sup> Summarised from: *Balneological Evaluation of Mineral Water "Roman Spring" in Kotlje (Balneološka ocena mineralne vode »Rimski vrelc« v Kotljah)* by Professor Janez Kraševc, MD, PhD, Associate Professor of balneology at the Faculty of Medicine, University of Ljubljana, and Faculty of Health Science, University of Maribor.

## Kalcij (Ca)

Kalcij je vodilni ion v vodi Rimskega vrelca. V telesu ga je 2 % teže, od tega 98 % v kosteh. V Rinskem vrelcu ga je 310 mg/l. Kalcij je znan kot ion, ki tesni celične membrane in preprečuje vnetja in alergična nabrekanja. Sestavlja tudi kostno substanco, v kateri ima poleg karbonatov in fosfatov vodilni pomen. Kalcij deluje na periferiji sinergično z magnezijem, ki pospešuje kalcijev učinek na tkiva. Delovanje kalcija se manifestira na celičnih membranah in koloidalni substanci medstaničevja. Kalcijevi ioni delujejo tudi zgoščujoče na kapilarah v sluznicah in zmanjšajo propustnost in s tem tudi vnetna dogajanja. Zato ga lahko izkoristimo v terapevtske namene v sukulentnih stanjih na dihalni sluznici (inhalacije pri kataralnih vnetjih). Kalcij deluje torej tudi na vegetativni sistem. Pri uživanju deluje simpatikotonično – upočasnjuje peristaltiko črevesja. Zato je priporočljivo koriščenje tudi pri črevesnih motnjah. Prav tako je pomemben dejavnik še pri drugih procesih v telesu: pri strjevanju krvi, rasti kosti, preprečevanju tetaničnih krčev itd. Učinkuje z uporabo kopeli, pitja ali celo inhalacij. Dnevna potreba je 1,2 g.

## Natrij (Na)

Natrij je eden od vitalnih elementov v človeškem telesu. Voda Rimskega vrelca ga vsebuje 120 mg/l. Natrijev klorid je glavni nosilec zunajcelične tekočine (tudi krvnega seruma). S pitjem mineralnih vod dodajamo oz. vnašamo v telo tudi do 20 % natrija, ki je v krvnem serumu. Dnevno potrebna količina znaša 4,7 g.

Aufnahme mit Bädern, was ganz besonders bei Schwefelwasser bekannt ist.

## Calcium (CA)

Ist der Leit-Ion im Wasser von Rinski vrelc. Im Körper stellt es ihm 2 % des Gewichts dar, davon 98 % in Knochen. In unserer Quelle beträgt es 310 mg/l. Calcium ist als solches Ion bekannt, das die Zellmembranen abdichtet und Entzündungen und allergische Schwellungen verhindert. Es ist auch in der Knochensubstanz zu finden, wo er neben Karbonaten und Phosphaten die führende Bedeutung hat. Calcium wirkt auf der Peripherie synergetisch mit Magnesium, welches die Calciumwirkung auf die Gewebe beschleunigt. Die Calciumwirkung manifestiert sich auf Zellenmembranen und kolloidalen Substanz des Zellstoffes. Calcium-Ionen wirken verdichtet auf Kapillaren und Schleimhäute und verringern die Durchlässigkeit und damit die Entzündungen. Deshalb kann man es für therapeutische Zwecke auch in sukulent-Zuständen auf der Atemschleimhaut (Inhalationen beim Katarrh) nutzen.

Calcium wirkt auch auf das vegetative Nervensystem. Bei dem Verzehr wirkt sympatikotonisch – verlangsamt die Darmperistaltik. Deshalb wird es bei Darmstörungen empfohlen. Ebenfalls ist Calcium ein wichtiger Aspekt auch bei anderen Prozessen im Körper, wie bei Blutgerinnung, Knochenwachstum, Vorbeugung von Tetaniekrämpfen, usw. wirkt mit Benutzung der Bäder, durchs Trinken oder sogar Inhalationen. Tagesbedarf 1,2 g.

## Natrium (NA)

Ist einer von den vitalen Elementen im Menschenkörper. Im Wasser Rinski vrelc Natriumgehalt von 120mg/l Wasser. Natriumchlorid ist der Hauptträger der Außenzellenflüssigkeit (auch des Blutserums). Mit dem Trinken von Mineralwasser erhält unser Körper auch bis zu 20 % Natrium, das

ternal absorption with baths – a particularly known effect of sulphuric waters.

## Calcium (Ca)

Calcium is the dominant ion in the water from the Roman Spring. It accounts for 2% of human body weight, of which over 98% is found in bones. Our spring contains 310 mg/l of calcium. Calcium is also known as the ion that seals cellular membranes and prevents swelling caused by inflammatory conditions and allergies. It is an essential component of the bone structure with a leading role along with carbonates and phosphates. Calcium acts on a peripheral level in synergy with magnesium that stimulates the effect of calcium on tissues. The action of calcium is manifested on cellular membranes and colloidal substance in the extracellular matrix. The calcium ions also have a thickening effect on the mucous membranes and reduce permeability, consequently reducing inflammatory responses. It can therefore be used for therapeutic benefits in fluid retention conditions affecting the respiratory mucous membrane (inhalation therapy for catarrhal inflammation). Calcium also affects the vegetative system. When ingested, it has a sympathicotonic effect - slowing down the bowel peristalsis. Hence, it is recommended for bowel disorders. Calcium is also an important factor contributing to other processes in the human body, such as blood coagulation, bone growth, prevention of tetanic spasms etc. It is effective in the form of bath, drinking and even inhalation. Its daily requirement is 1.2 g.

## Sodium (Na)

Sodium is one of the essential elements required by human body. Water from the Roman Spring contains 120 mg/l of sodium. Sodium chloride is the main carrier of the extracellu-

## Magnezij (Mg)

Količina tega iona v telesu je 0,05 % telesne teže. Dnevna potreba je 0,2–0,6 g. Za normalno delovanje fermentov (fosforilaze, fosfataze, enolaze itd.) je že dovolj normalna količina v hrani, če je adekvatna. V telesu je magnezija okoli 20 g, manjši del kot fosfat v kostni substanci, večina pa je v telesnih tekočinah. V Rimskem vrelcu ga je 63,0 mg/kg. V vodi tako kalcij kot magnezij nastopata v obliki fosfata in karbonata, v kosteh ga je v tej obliki 99 %. Prav tako igra magnezij vlogo pri presnovi ogljikovih hidratov. Vpliva tudi na količino holesterola v serumu, ki z višanjem koncentracije serumskega magnezija pada. Učinkovit je celo pri težavah delovanja jeter z obnavljanjem jetrnih celic ob dovajanju magnezija v hrano in pijačo, pa tudi s kopelmi. Dobre učinke zaznamo še pri astmatičnih napadih, delovanju spolnih hormonov in medikamentoznem obnavljanju srčne dekompenzacije z glikozidi in diuretiki.

## Železo (Fe)

Železo je neobhoden element za fiziološka dogajanja v telesu. V Rimskem vrelcu ga je 7 mg/l. Sodeluje pri prenosu kisika v kri in živčne celice. Normalna človekova potreba po železu je 10–20 mg na dan. Pomanjkanje železa ima več oblik klinične anemije, kaže se v motnjah v rasti, okvari nohtov, sluznice, požiralnika in jezika. Mednarodna norma za železne kislice v balneologiji naj bi bila do 10 mg/l, v mineralni vodi Rimskega vrelca pa je 20 mg/l, torej gre za vodo z znatno vsebnostjo železa.

sich im Blutserum befindet. Nötige Tagesmenge beträgt 4,7 g.

## Magnesium (Mg) .

Die Menge dieses Ions im Körper beträgt 0,05 % des Körpergewichts. Der Tagesbedarf zwischen 0,2 und 0,6 g. Für eine normale Funktion von Fermenten (Phosphorylase, Phosphatase, Enolase, usw.) genügt schon die normale Menge im Essen, falls sie adäquat ist. Im Körper gibt es um 20 g Magnesium, kleinerer Teil als Phosphat im Knochensubstanz, meistens aber in Körperflüssigkeiten. In unserem Wasser gibt es 63,0 mg/kg davon. Im Wasser treten sowohl Calcium als auch Magnesium in Form von Phosphat und Karbonat auf, in Knochen gibt es in dieser Form 99 %.

Ebenfalls spielt Magnesium eine wichtige Rolle beim Stoffwechsel von Kohlenhydraten. Es wirkt auch auf die Cholesterinmenge im Serum, die mit Erhöhung der Konzentration von Serummagnesium sinkt. Wirkungsvoll ist Magnesium auch bei Problemen mit der Leber und Erneuerung von Leberzellen bei der Zufuhr von Magnesium in die Nahrung und Getränke, ebenfalls mit Bädern. Wohltuende Wirkungen werden auch bei Asthmaanfällen, bei Funktion der Geschlechtshormone und medikamentöser Erneuerung der Herzdekomensation mit Glykosiden und Diuretika festgestellt.

## Eisen (Fe)

Ist ein unerlässliches Element für physiologische Geschehen in unserem Körper. In unserem Wasser gibt es 7 mg/l. Es hilft bei der Übertragung von Sauerstoff ins Blut und Nervenzellen. Der normale Bedarf eines Menschen beträgt 10 bis 20 mg pro Tag. Eisenmangel hat mehrere Formen von klinischer Anämie zur Folge, bis zur Wachstumsstörung, Probleme mit den Nägeln, Schleimhaut, Speiseröhre und Zunge. Die internationale Norm für Eisenwasser in Balneologie sollte bis 10 mg/l betragen, im unseren Mineralwas-

lar fluid (blood plasma). By drinking mineral waters, the body receives up to 20% of sodium found in blood plasma. Its daily requirement is 4.7 g.

## Magnesium (Mg)

This ion constitutes about 0.05% of total human body weight. Recommended daily intake of magnesium is 0.2 to 0.6 g. Normal dietary intake, if sufficient, is enough for proper functioning of ferments (phosphorylase, phosphatase, enolase etc.). Human body contains around 20 g of magnesium, a fraction of which is found in the form of phosphate in bones, while the majority can be found in bodily fluids. Our water contains 63.0 mg/kg of magnesium. Both calcium and magnesium are present in the form of phosphate and carbonate in the water. This form also constitutes 99% of total magnesium content in bones. Magnesium also plays a major role in digestion of carbohydrates. Furthermore, it affects the cholesterol content in blood plasma which is lowered by increasing the plasma magnesium concentration. It is also efficient in liver disorders, as liver cells are regenerated by adding magnesium to foods and drinks, as well as baths. Positive effects were also found in treating asthma attacks, function of reproductive hormones and pharmacological treatment of uncompensated heart failure with glycosides and diuretics.

## Iron (Fe)

Iron is an indispensable element for many physiological processes in human body. Our water contains 7 mg/l of iron. It is used in the transport of oxygen to the blood and nerve cells. Normal daily intake of iron is 10 to 20 mg. Iron deficiency is indicated by several forms of clinical anaemia, growth disorders, damaged nails, mucous membranes, esophagus and tongue. International balneo-



## Aluminij (Al)

V vodi Rimskega vrelca lahko najdemo tudi aluminij. V poznanih termomineralnih in akrototermalnih vodah je v tisočinkah miligrama, v naši ga je 11 ng/l. Njegova esencialnost ni dokazana v balneološki literaturi, ugotovljeno pa je, da se njegovo pomanjkanje kaže v začasni počasni rasti las. Dnevna potreba aluminija je 50 ng.

## Cink (Zn)

Cink je pri življenjskih procesih sesalcev pomemben element in ga je v telesu manj kot železa. Dnevna potreba je 8–11 ng. V krvi ga vsebujejo bela krvna telesca (levkociti), kar 14 do 22 % cinka najdemo v prostati, prisoten pa je tudi v kosteh in testisu. Pomanjkanje cinka povzroča motnje v smislu parakeratoze požiralnika, pospešuje hiperplazijo kreatina, alopecijo (izgubo las), motnje v metabolizmu beljakov, resorpciji glukoze v črevesju, degenerativne procese v prostati in podobno. Dnevna povprečna potreba po cinku je 7 do 12 mg v hrani, pri otrocih 10 do 15 mg. V vodi Rimskega vrelca ga je 12 ng/l. Je pomemben esencialni element v sledih in tudi vpliva na metabolizem, posebno ogljikovih hidratov. Je pa sestavni del tudi drugih encimov RNA polimeraze in glutation peroksidaze. Prav tako sodeluje pri metabolizmu lipidov in vitamina A.

## Stroncij (Sr)

Stroncij je v balneološki literaturi neesencialni element in ga je v vodi Rimskega vrelca 610 ng/l, kar je v primerjavi z nekaterimi drugimi akrototermalnimi vodami opazna količina. Moderna medicinska literatura ugotavlja, da stroncijev renelet preprečuje osteoporozo in zmanjša tveganje zlomov. Za telo ni škodljiv, temveč so škodljivi radioaktivni izotopi.

ser gibt es dagegen 20 mg/l, also es handelt sich um das Wasser mit einem beträchtlichen Eisengehalt.

## Aluminium (Al)

Ist das nächste Element, das wir in unserem Wasser vorfinden. In bekannten Thermomineral- und Akrothermalgewässer im Tausendstel von Milligramm, in unserem dagegen 11 ng/l. In der balneologischen Literatur ist seine Essentialität nicht bewiesen, sie haben nur ausgeforscht, dass sich Aluminiummangel in vorübergehend langsamem Haarwachstum zeigt. Der Tagesbedarf beträgt 50 ng.

## Zink (Zn)

Ist bei Lebensprozessen von Säugetieren ein wichtiges Element und im Körper gibt es weniger Zink als Eisen. Der Tagesbedarf beträgt zwischen 8 - 11 ng. Das Zink ist im Blut in weißen Blutkörperchen – Leukozyten, vorzufinden, auch in Prostata gibt es 14 bis 22 %. Ebenfalls auch in Knochen und Hoden. Zinkmangel verursacht Störungen im Sinne von Parakeratose der Speiseröhre, es beschleunigt die Hyperplasie (Kreatin), Alopecie (Haarausfall), Störungen im Eiweißmetabolismus, Resorption von Glukose im Darm, degenerative Prozesse in der Prostata u.ä. Der Durchschnittsbedarf von Zink ist 7 bis 12 mg in der Nahrung, bei den Kindern 10 bis 15 mg. Im Wasser von Rimski vrelc gibt es 12 Nanogramm/l. Es handelt sich um ein wichtiges essentielles spurenelement und wirkt auf den Metabolismus, besonders von Kohlenhydraten. Ebenfalls hilft beim Metabolismus von Lipiden und Vitamin A.

## Strontium (Sr)

Ist in balneologischen Literatur als inessentielles Element vorzufinden, in unserem Wasser gibt es 610 ng/l davon, was im Vergleich mit einigen anderen Akrothermalgewässern eine sichtbare Menge ist und eine wichtige Rolle

logical standard for iron-rich water is up to 10 mg/l, whereas the iron content in our mineral water reaches 20 mg/l, making it exceptionally iron-rich.

## Aluminium (Al)

Aluminium is the next element found in our water. Its content in known thermo-mineral and acro-thermal waters is measured in mere thousandths of milligrams, while our water contains 11 ng/l. Its essential importance has not been proven in the balneological literature, but it has been found that aluminium deficiency temporarily slows hair growth. Its daily requirement is 50 ng.

## Zinc (Zn)

Zinc is an essential element for vital processes in mammals and is present in the human body in lower concentrations than iron. Its daily requirement is 8-11 ng. Zinc in blood is found in white blood cells - leukocytes and in the prostate, containing between 14 and 22% of zinc. It is also found in bones and testicles. Zinc deficiency causes disorders such as esophageal parakeratosis, accelerated creatine hyperplasia, alopecia (hair loss), egg-white digestion disorders, disrupted intestinal absorption of glucose and prostate degeneration processes etc. The average daily requirement of zinc from food sources is 7 to 12 mg for adults and 10 to 15 mg for children. The water from the Roman Spring contains 12 nanograms per litre. It is an important essential trace element that affects metabolism, particularly of carbohydrates. It is also an essential component of other enzymes of RNA polymerase and glutathione peroxidase. Zinc also participates in the metabolism of lipids and vitamin A.

## Baker (Cu)

Baker je izredno potreben za človeški organizem. Dnevna potreba po njem je 2 mg. Deluje v nekaterih celičnih encimih in ima pomembno vlogo pri tvorbi hemoglobina. V človeški plazmi ga je 80–130 µg. Baker ima oligodinamični učinek na veliko število patogenih klic. Že v majhni koncentraciji raztopljenih bakrovih soli uničuje bakterije (stafilokoke, streptokoke in salmonelle). V vodi Rimskega vrelca ga je 1 ng/l.

## Jod (I)

Joda v vodi Rimskega vrelca zasledimo manj kot 0,05 mg/l. Dnevna potreba po jodu se giblje med 100 in 150 pa tudi do 225 mg. Pomemben je kot sestavni del hormona ščitnice, zaradi pomanjkanja joda se lahko pojavi golšavost.

## Silicij (Si)

Tudi mikroelement silicij ima fiziološko vlogo v organizmu. Silicija je v vodi Rimskega vrelca v silikatni obliki 36 mg/l. Deluje izrazito bakteriostatično in baktericidno. Dnevni odmerek je do 40 mg/l. Telo ga vsebuje do 20 ng na kg telesne teže. Pomanjkanje silicija lahko povzroči motnje v rasti okostja, nekatere kožne bolezni, kronični ekcem, lomljenje nohtov in izpadanje las; pojavi se lahko tudi zmanjšane elastičnosti žilnih sten, pomanjkanje kolagena in celo osteoporoza.

## Bor (B)

Bor najdemo v vodi metaboro-ve kisline. V vodi Rimskega vrelca je prisoten kot metaboro-va kislina in ga je 0,09 mg/l. Dnevna poraba bora je 0,2 mg. Boro-ve spojine so nosilci hidroksilnih skupin in sodelujejo v vrsti hormonov (estrogeni in testosteroni). Vpliva na imunski sistem in pospešuje nastanek protiteles.

in der modernen Medizin spielt. Die neue medizinische Literatur macht Erforschungen, dass Strontiumranelat die Osteoporose verhindert und das Frakturrisiko verringert. Für den Körper deshalb nicht schädlich, schädlich dagegen sind radioaktive Isotope.

## Kupfer (Cu)

Ist für den menschlichen Körper außerordentlich wichtig. Der Tagesbedarf beträgt 2 mg. Es wirkt in einzelnen Zellenzymen und ist bei Bildung von Hämoglobin wichtig. Im menschlichen Plasma gibt es zwischen 80 bis 130 Mikrogramm davon. Kupfer hat eine oligodynamische Wirkung auf zahlreiche pathogene Keime. Schon in geringer Konzentration gelöster Kupfersalze vernichtet Bakterien (Stafilokokken, Streptokokken und Salmonellen). In unserem Wasser gibt es 1 ng/l davon.

## Jod (I)

Im Wasser von Rimski vrelc weniger als 0,05 mg/l. Der Tagesbedarf beträgt von 100 bis 150 mg, und auch bis 225 mg. Es ist ein Bestandteil des Schilddrüsenhormons und der Mangel führt zur Kropfbildung.

## Silizium (Si)

Auch das Spurenelement Silizium spielt eine physiologische Rolle im Organismus. Silizium gibt es in unserem Wasser in Silikatform 36 mg/l. Es wirkt sehr bakteriostatisch und bakteriozid. Die Tagesdosis beträgt bis zu 40 mg/l. Der Körper enthält es bis zu 20 ng auf kg Körpergewicht. Der Mangel führt zur Wachstumsstörungen des Skelets, zu einigen Hautkrankheiten, chronischem Ekzem, brüchigen Nägeln und Haarausfall. Es zeigt sich auch als verringerte Elastizität der Aderwände, Kollagenmangel und sogar Osteoporose.

## Strontium (Sr)

According to balneological literature, it is a non-essential element, contained in our water in the amount of 610 ng/l, which is a notable content compared to some other acrato-thermal waters. New medical literature suggests that strontium ranelate prevents osteoporosis and reduces the risk of fractures. The element itself is harmless, contrary to its radioactive isotopes.

## Copper (Cu)

Copper is extremely important for human organism. Its daily requirement is 2 mg. It is active in some cellular enzymes and plays an important role in the production of hemoglobin. Human blood plasma contains about 80 to 130 micrograms of copper. It has an oligodynamic effect on a number of pathogenic germs. Small concentrations of dissolved copper salts have the ability to kill bacteria (Staphylococci, Streptococci and Salmonella). Our water contains 1 nano grams per litre.

## Iodine (I)

The water from the Roman Spring contains a trace quantity of iodine below 0,05 mg/l. Daily requirement of iodine ranges from 100 to 150 mg, up to 225 mg. It is important as an essential component of thyroid hormones. Its deficiency causes thyroid goitre.

## Silicon (Si)

This trace element also plays an important physiological role in organisms. The silicon content in our water is 36 mg/l in the form of silicates. It has pronounced bacteriostatic and bactericidal effects. The recommended daily dosage is 40 mg/l. Our body contains up to 20 ng of silicon per a kilogram of body weight. Its deficiency causes



*Uršlja gora na Rlmskim vrelcem*

*XXXXXXXX DE*

*XXXXXXXX ANG*

Epidemiološke študije so pri pomanjkanju bora pokazale pogost pojav artritisa.

## Selen (Se)

Selen je primarni antioksidant, dnevna potreba po njem je 0,1 mg. Pomembno vlogo igra skupno s cinkom. Je sinergist vitaminu E, ima vlogo pri vzdrževanju elastičnosti tkiv, telesnim celicam pomaga uničevati potencialno nevarne bakterije. Poleg zadrževanja starostnih procesov zmanjšuje tudi tveganje za nastanek karcinomov. V naši vodi ga je manj od 1 ng/l, največji dovoljeni odmerek selena pa znaša 10 ng/l. Pri človeku se nahaja v zobeh, kosteh in encimih. Igra tudi detoksikacijsko vlogo v telesu in je vezan tudi na glutation peroksidazo.

## Krom (Cr)

Kroma je v vodi Rimskega vrelca vsega skupaj manj kot 1 ng/l. Krom krepi delovanje inzulina, sodeluje pri presnovi sladkorja ter znižuje koncentracijo holesterola v krvi. Dnevna potreba kroma se giblje med 50 in 200 µg. Regulira inzulin in holesterin. Vpliva tudi na normalno delovanje roženice in očesne leče. Pomanjkanje kroma daje diabetični sliki podobne simptome, koronarne motnje – koronaropatije, povišanje maščobnih kislin, depresije, vzdražljivost, motnje učenja, očesne motnje in oslabele mišice.

## Žveplo (S)

Žveplo nastopa v vodi Rimskega vrelca kot sulfat 1,8 mg/l. V telesu sodeluje v 0,14 % telesne teže, vezan na beljakovine v aminokislinah in glutationskih spojinah. Dnevna potreba po žveplu je 2,7 g, pri starejših ljudeh z artrozami in revmatizmom pa več. Pri kopanju je resorpcija različna, med 4,1 in 27,1 %

## Bor (B)

Bor befindet sich im Wasser der Metaborsäure. In unserem Wasser ist es als Metaborsäure von 0,09 mg/l enthalten. Der Tagesbedarf beträgt 0,2 mg. Borverbindungen sind Träger von Hydroxylgruppen und sind in einer Reihe von Hormonen (Östrogen und Testosteron) enthalten. Es wirkt auf Immunsystem und beschleunigt die Entstehung von Immunkörpern.

Epidemiologische Studien haben erwiesen, dass Bormangel im Körper häufig Arthritis verursacht.

## Selen (Se)

Der Selenbedarf beträgt 0,1 mg pro Tag, ist ein primäres Antioxidationsmittel und spielt eine wichtige Rolle zusammen mit dem Zink. Es ist ein Synergist von Vitamin E, spielt eine Rolle bei Erhaltung der Gewebeelastizität, und hilft den Körperzellen es potential gefährliche Bakterien zu vernichten. Neben der Verzögerung von Altersprozessen spielt es eine Rolle bei Verringerung des Risikos für Karzinombildung. In unserem Wasser gibt es weniger als 1 ng/l, maximal zugelassene Dosis beträgt dagegen 10 ng/l. Bei dem Menschen kann man es in Zähnen, Knochen und Enzymen vorfinden. Es spielt auch eine Detoxikationsrolle im Körper und ist mit Glutationeroxidase verbunden.

## Chrom (Cr)

Gibt es in unserem Wasser in einer Gesamtmenge von 1 ng/l. Es stärkt die Funktion von Insulin, wirkt beim Zuckerstoffwechsel, senkt den Cholesterinspiegel im Blut. Der Tagesbedarf wird auf 50 bis 200 Mikrogramm geschätzt. Es reguliert das Insulin und Cholesterin, beeinflusst eine normale Funktion von Hornhaut und Augenlinse. Der Chrommangel gibt dem Diabetesbild ähnliche Symptome, Koronarstörungen – Koronaropathie, Erhöhung der Fettsäuren, Depression, Reizbarkeit, Lernstörung, Sehstörungen und Muskelschwäche.

skeletal growth disorders, some skin conditions, chronic eczema, brittle nails and hair loss. Additionally, it may lead to reduced vascular wall elasticity, loss of collagen and even osteoporosis.

## Boron (B)

Water contains boron in soluble metaboric acid. It is present in our water as metaboric acid in the amount of 0.09 mg/l. Its daily requirement is 0.2 mg. Boron compounds behave as transporters for hydroxyl groups and participate in the production of several hormones (estrogens and testosterone). It affects the immune system and stimulates the production of antibodies. Epidemiological studies have shown a frequent development or arthritis due to boron deficiency.

## Selenium (Se)

Daily selenium requirement is 0.1 mg and it is a primary antioxidant with an important role in combination with zinc. It acts in synergy with vitamin E, maintains tissue elasticity and helps the body cells that destroy potentially dangerous bacteria. In addition to slowing down the aging processes, it helps to reduce the risk of cancer. Our water contains less than 1 ng/l, while the maximum dose is 10 ng/l. Selenium in human body is present in teeth, bones and enzymes. It also behaves as a detoxifying agent in the body and is closely connected to glutathione peroxidase.

## Chromium (Cr)

Total quantity of chromium in our water is less than 1 ng/l. It supports the insulin function, participates in glucose metabolism and lowers the cholesterol levels. The estimated daily requirement is 50 to 200 micrograms. It regulates insulin and cholesterol. It also influences the normal function of the cornea and eye lens. Insufficient level of chro-

v vodi vsebujočega žvepla. Sulfhidrilne skupine vežejo tudi težke kovine in delujejo detoksikacijsko. Zaradi dobre topljivosti in resorpcije iz termalnih vod so v balneologiji ugoden dejavnik, saj pride hitro do predisponirane tkiva (sklepi, ovojnice, koža, mišice), to je posebno odločilno pri gibalnih in sklepnih prizadetostih z revmatičnimi procesi.

## Vanadij (V)

Optimalna prisotnost je 1–2 mg vanadija na dan. Pomemben je za razvoj zobovja in kosti. O pomanjkanju vanadija v telesu ni podatkov.

## Hidrogenkarbonat (HCO<sub>3</sub>)

Hidrogenkarbonat je vodilni anion v vodi Rimskega vrelna, saj ga vsebuje kar 1700 mg/l. Po strokovnih trditvah ga telo uporabi v organih, ki izločajo kisline, v ledvicah, želodčni sluznici, pljučih kot hlapno kislino. Vpliv hidrogenkarbonata v naravni ali mineralni vodi je tudi v nekaterih fizioloških funkcijah, pospešuje odvajanje urina, deluje diuretično.

## Ogljikov dvokis (CO<sub>2</sub>)

V vodi Rimskega vrelna se nahaja tudi prosti ogljikov dvokis. Povzroča draženje in posledično periferno dilatacijo ožilja (topla, pordela koža) ter s tem razbremenitev in izboljšano ekonomično delo srca. Bolnik čuti toploto, srbenje in žgečkanje po koži ter nabiranje mehurčkov po njej. Prav tako se pojavijo izboljšano izplavljanje tekočin iz telesa, povečana diureza in zmanjšanje tkivnih edemov in zastojev. Ogljikov dvokis deluje na tonus žilja. Zato je koristen v termalnih in termomineralnih kopelih.

## Schwefel (S)

Ist in unserem Wasser als Sulfat 1,8 mg/l vorzufinden. Im Körper ist in 0,14 % des Körpergewichtes anwesend, gebunden auf Eiweiße in Aminosäuren und Glutathionverbindungen. Der Tagesbedarf beträgt 2,7 g, bei älteren Menschen mit Arthrose und Rheumatismus dagegen mehr. Beim Baden bewegt sich die Resorption zwischen 4,1 bis 27,1 Prozent im Wasser enthaltenen Schwefel. Sulfhydrylgruppen binden auch Schwermetalle und haben eine detoxikative Wirkung. Wegen guter Lösbarkeit und Resorption aus Thermalwasser in der Balneologie ein günstiger Faktor, denn es kommt schnell zum prädisponiertem Gewebe (Gelenke, Hüllen, Haut, Muskel), vor allem ist das bei Bewegungs- und Gelenkerkrankungen mit rheumatischen Prozessen entscheidend.

## Vanadium (V)

Optimale Dosis beträgt 1 - 2 mg Vanadium pro Tag. Wichtig für die Entwicklung vom Gebiss und Knochen. Über Vanadiummangel im Körper gibt es keine Angaben.

## Hidrogenkarbonat (HCO<sub>3</sub>)

Gilt als Leitanion im Wasser von Rimski vrelc in einer Menge von 1700 mg/l. Nach fachlichen Behauptungen verwendet es der Körper in Organen, die Säuren ausscheiden, in den Nieren, Magenschleimhaut, Lungen als Flüchtigssäure. Die Wirkung von Hydrogenkarbonat im natürlichen oder im Mineralwasser ist auch in einigen physiologischen Funktionen, es beschleunigt die Urinausscheidung, hat eine diuretische Wirkung.

## Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>)

In unserem Wasser ist auch das freie Kohlendioxid vorzufinden. Es verursacht Reizungen und folglich auch periphere Dilata-

mium causes symptoms similar to diabetes, coronary disorders - coronaropathy, increased levels of fatty acids, depression, irritability, learning difficulties, ocular anomalies and muscle weakness.

## Sulphur (S)

It is present in our water in the form of sulphate in the amount of 1.8 mg/l. It makes up 0.14% of total body weight, bound to proteins in amino acids and glutathione compounds. Its daily requirement is 2.7 g, which is increased in people with arthritis and rheumatism. Absorption when bathing in sulphur-rich water varies between 4.1 and 27.1%. Sulfhydryl groups also bind to heavy metals and have a detoxification effect. Because of excellent solubility and absorption from thermal waters, they are considered as a beneficial factor in balneology, as they quickly reach the predisposed tissue (joints, membranes, skin, muscles) which is particularly important in joint disorders with rheumatic processes.

## Vanadium (V)

The optimum vanadium intake per day is 1-2 mg. It is important for the development of teeth and bones. There are no available data on vanadium deficiency.

## Hydrogen carbonate (HCO<sub>3</sub>)

It is the dominant anion in the water from Roman Spring that contains 1700 mg/l of this element. According to scientists, it is used as a volatile acid by bodily organs producing acids, such as kidneys, stomach lining and lungs. Hydrogen carbonate found in natural or mineral water stimulates diuresis and acts as a diuretic in certain physiological functions.

## Carbon dioxide (CO<sub>2</sub>)

Our water also contains free carbon dioxide. It stimulates and

## Radioaktivnost

Inštitut Jožef Stefan je podal analizo celokupnosti radioaktivnosti izvira Rimski vrelec. Rezultati so pokazali, da voda ne kaže nobenih posebnosti v pogledu radioaktivnosti in ne spada med radioaktivne vode.

tion des Gefäßnetzes (warme, gerötete Haut) und damit die Entlastung und verbesserte ökonomische Herzfunktion. Der Patient spürt Wärme, Juckreiz und Kitzeln auf der Haut, es sind Bläschen vorzufinden. Ebenfalls kommt es zu einer verbesserten Ausscheidung von Flüssigkeiten aus dem Körper, erhöhter Diurese und Verringerung von Gewebeödemem und Stockungen. Kohlendioxid wirkt auf Gefäßtonus und ist deshalb in Thermal- und Thermomineralbädern sehr nutzbar.

## Radioaktivität

Das Institut Jožef Štefan machte eine Analyse über die Gesamtheit der Radioaktivität der Quelle Rimski vrelec und aus den Ergebnissen der Analyse folgt, dass das Wasser keinerlei Besonderheiten in Hinsicht auf die Radioaktivität aufweist und nicht zu radioaktiven Wässern gehört.

dilates peripheral veins (warm, flushed skin), decreasing cardiac workload and promoting a more efficient heart function. The patient gets a feeling of warmth, tickling and bubbles on the skin. It also improves the removal of fluids from the body, increases diuresis and reduces tissue edemas and fluid retention. Carbon dioxide also acts on the vascular tone. This makes it a beneficial component of thermal and thermomineral baths.

## Radioactivity

The Jožef Stefan Institute performed an analysis of the overall radioactivity of the Roman Spring and it follows from the results that the water shows no signs related to radioactivity and is not classified as radioactive.



Steklenica in nalepka s konca 19. stoletja

XXXXXXX DE

XXXXXXX ANG





*Podzemlje Pece - rudnik Mežica*

XXXXXXXX DE

XXXXXXXX ANG



*Koroška je raj za kolesarje*

XXXXXXXX DE

XXXXXXXX ANG

## 6. Možnosti integriranih turističnih produktov in celoletnega poslovanja

Izhajamo iz predpostavke, da hotel obratuje vse leto. Za celoletno poslovanje hotela je poleg hotelske ponudbe v regiji mnogo naravno danih in ustvarjenih zanimivosti, ki omogočajo trženje integriranih produktov v vseh letnih časih. Podnebne razmere narekujejo načrtovanje dveh sezon: pomladno-poletne sezone od aprila do septembra in jesensko-zimske od oktobra do marca. Ožja okolica ponuja številne turistične zanimivosti, ki jih je mogoče vključiti v trženje hotela. Prav gotovo je med najbolj vabljivimi Rudnik Mežica, ki je v svoji ponudbi enkrat na svetu. Poleg ogleda rudarjenja skozi stoletja, ki je primeren tudi za družinske obiske z otroki, so na voljo še druga doživetja, kot sta kolesarjenje ali celo čolnarjenje po rudniških rovih.

V povezavi z drugimi ponudniki turističnih produktov v ožji okolici je mogoče gostom organizirati zanimivo bivanje in tako podaljšati povprečno bivanje gosta na več kot 4 dni ne glede na vremenske razmere.

Zdraviliški turizem, združen z wellness ponudbo, je dodatna ponudba hotela, ki jo je mogoče tržiti vse leto, zahteva pa ustrezno infrastrukturo, predvsem notranji in zunanji bazen.

## Möglichkeiten der integrierten Tourismusprodukte und der ganzjährigen Geschäftstätigkeit

Wir gehen aus der Voraussetzung hervor, dass das Hotel über das ganze Jahr in Betrieb ist. Für die ganzjährige Geschäftstätigkeit gibt es, neben dem Hotelangebot, in der Region zahlreiche natürliche und erschaffene Attraktionen, diejenige die Vermarktung von integrierten Produkten durch alle Jahreszeiten ermöglichen. Die Klimaverhältnisse diktieren die Planung zweier Saisons – Frühling/Sommersaison von April bis September und Herbst/Wintersaison von Oktober bis März. Die engere Umgebung bietet zahlreiche touristische Sehenswürdigkeiten, die in die Vermarktung des Hotels einbezogen werden können. Ganz gewiss steht hier im Vordergrund das Bergwerk Mežica, das mit seinem Angebot einmalig auf der Welt ist. Neben der Besichtigung des Bergwesens durch Jahrhunderte, was auch für Familien mit Kindern geeignet ist, sind auch andere Erlebnisse wie das Radfahren oder sogar eine Fahrt mit dem Boot durch Bergwerk-Stollen möglich.

In Verbindung mit anderen Anbietern von Tourismusprodukten in engerer Umgebung ist es möglich den Gästen einen längeren attraktiven Aufenthalt zu organisieren, was die Durchschnittsdauer des Aufenthaltes eines Gastes, ungeachtet auf die Wetterverhältnisse, auf mehr als 4 Tage verlängern kann.

Der Kurorttourismus, verbunden mit dem Wellnessangebot, ist ein zusätzliches Angebot des Hotels, das man über das ganze Jahr vermarkten kann, verlangt aber entsprechende Infrastruktur, vor allem das Innen- und Außenschwimmbad.

## Possibilities of Integrated Tourist Products and Full Year Operation

The following is based on the assumption that the Hotel operates throughout the entire year. In addition to the Hotel offer, a full year operation of the Hotel is facilitated by many natural or man-made attractions in the region, ensuring the marketing of integrated products in all seasons. The climate conditions require two seasons to be planned – the spring/summer season from April to September and the autumn/winter season from October to March. The immediate surroundings offer numerous tourist attractions that can be included in the marketing of the Hotel. The Mežica mine definitely stands out in this respect, with the world's most unique offer. In addition to a display of mining over several centuries, also suitable for family visits with children, it also provides experiences such exploring the mining tunnels with a bicycle or even a boat.

In connection with other providers of tourist products in the surrounding area, it is possible to organize a longer stay for our guests with attractions, which could increase the average length of stay of individual guests to more than 4 days, regardless of the weather conditions.

The spa tourism coupled with the wellness program is an additional offer of the Hotel that can be marketed throughout the entire year, however, it requires appropriate infrastructure, particularly indoor and outdoor swimming pools.



Turistične ponudbe, ki jih je mogoče združevati v atraktivno večdnevno bivanje, so:

### **Aktivno preživljanje prostega časa:**

- pohodništvo,
- kolesarjenje,
- alpsko smučanje,
- tek na smučeh,
- nabiranje gozdnih sadežev,
- opazovanje ptic,
- splavarjenje na Dravi,
- tenis, namizni tenis, badminton,
- jadralno padalstvo,
- športno letenje z motornimi in jadralnimi letali,
- alpinizem,
- wellness (savne, masaže, džakuzi, manikira, pedikura, aromaterapije ...)
- pitne in kopalne kure.

Tourismusangebote, die man mit einem attraktiven mehrtägigen Aufenthalt verbinden kann:

### **Aktive Freizeitgestaltung:**

- Wanderungen
- Radfahren
- Skifahren
- Langlauf
- Pflücken von Waldfrüchten
- Vogelbeobachtung
- Flößerei an der Drau
- Tennis, Tischtennis, Badminton
- Gleitschirmfliegen
- Luftsport mit Motor- und Segelflugzeugen
- Bergsport
- Wellness (Saunas, Massagen, Jacuzzi, Maniküre, Pediküre, Aromatherapie,...)
- Wasser- und Badekuren

Tourist offers that can be combined in an attractive multiple-night stay are:

### **Active leisure activities:**

- Hiking
- Cycling
- Alpine skiing
- Cross-country skiing
- Gathering wild fruit
- Birdwatching
- Timber rafting on the Drava River
- Tennis, table tennis, badminton
- Paragliding
- Recreational flying with powered airplanes and sailplanes
- Mountain climbing
- Wellness (saunas, massages, jacuzzi, manicure, pedicure, aromatherapy,...)
- Drinking and bathing therapies



Koroška planinska pot

XXXXXXX DE

XXXXXXX ANG

### **Kulturni turizem:**

- Arhitekturna in zgodovinska dediščina,
- etnologija
- ter glasbene prireditve.

### **Kulinarični turizem:**

- Kulinarika na turističnih kmetijah s ponudbo domačih organskih proizvodov in lokalnih značilnosti.

### **Konferenčno-prireditvena ponudba (MICE, Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions):**

Največje povpraševanje po dogodkih MICE je od septembra do novembra in od februarja do maja, torej v času, ki je manj zanimiv za klasični turizem. S povezavo med klasičnim in konferenčno-prireditvenim turizmom izravnavamo sezonska nihanja in zagotavljamo prihodke celo leto. Glede na kapaciteto hotela je smiselno urediti večnamensko dvorano s 100–150 sedeži v gledališki postavitvi. Gospodarska podjetja in institucije javnega sektorja v regiji organizirajo številna izobraževanja, seminarje, konference in predstavitve. Dvorana bo služila tudi za različne prireditve, sprejeme in bankete.

Številne možnosti privlačnih integriranih produktov so prepuščene ustvarjalnosti in inovativnosti prodaji in marketingu hotela.

In ne nazadnje: ne pozabimo na to, da si včasih gostje želijo zgolj počitka in lenarjenja v mirnem in idiličnem okolju.

### **Kulturtourismus:**

- Architektur- und historisches Erbe,
- Ethnologie,
- Musikveranstaltungen.

### **Kulinarik-Tourismus:**

- Kulinarik auf Ferienbauernhöfen mit einem Angebot heimischer organischer Produkte und lokaler Eigenschaften.

### **Konferenz- und Veranstaltungsangebot (Meetings, incentives, conferencing, exhibitions - MICE):**

Die größte Anfrage nach MICE-Veranstaltungen ist von September bis November und von Februar bis Mai, also in der Zeit, die für den klassischen Tourismus weniger attraktiv ist. Mit Verbindung zwischen dem klassischen und Konferenz- sowie Veranstaltungstourismus gleichen wir die Saisonschwankungen aus und gewährleisten Einkünfte über das ganze Jahr. Im Hinblick auf die Hotelkapazität ist es sinnvoll einen Mehrzwecksaal mit einer Kapazität von 100 bis 150 Stühlen in Theateraufstellung zu errichten.

Wirtschaftsunternehmen und Institutionen des öffentlichen Sektors in der Region organisieren zahlreiche Fortbildungen, Seminare, Konferenzen und Präsentationen. Der Saal wird auch für verschiedene Veranstaltungen, Empfänge und Banketts dienen.

Zahlreiche Möglichkeiten attraktiver integrierter Produkte sind der Kreativität und Erfindungsgabe von Verkauf und Hotelmarketing überlassen.

Und letztendlich dürfen wir nicht vergessen, dass sich die Gäste manchmal auch nur Erholung und Faulenzen in einer ruhigen und idyllischen Umgebung wünschen.

### **Cultural tourism:**

- Architectural and historical heritage,
- Ethnology,
- Music events.

### **Culinary tourism:**

- Culinary experience on tourist farms offering home-made organic produce and local specialties.

### **Conferences and events offer (Meetings, incentives, conferencing, exhibitions - MICE):**

The highest demand for MICE events is from September to November and from February to May, during the period that is less attractive for traditional tourism. By connecting the classic and conference event tourism, we could reduce seasonal fluctuations and ensure a constant flow of income all year round. Taking into account the Hotel's accommodation capacity, it would be appropriate to design a multipurpose hall with a capacity of 100 to 150 seats in a theatre seating layout. Commercial companies and public sector institutions in the region organize many educational courses, seminars, conferences and presentations. The hall will also be used for various shows, receptions and banquets.

Numerous possibilities of attractive integrated products depend entirely on the creativity, ingenuity, sales and marketing of the Hotel.

Finally, we must not forget that sometimes our guests only want to rest and relax in a peaceful, idyllic environment.

## 7. Emitivna tržišča hotela Rimski vrelec

### Lokalno tržišče

Regija ima 75.000 prebivalcev, ki predstavljajo potencial za koriščenje predvsem wellness storitev hotela, gostinske ter prireditveno-kongresne ponudbe (MICE). Gospodarstvo regije je izvozno usmerjeno s številnimi globalnimi poslovnimi stiki, kar pomeni prodajo hotelskih sob tudi poslovnemu tržnemu segmentu.

### Nacionalno tržišče

Na območju Slovenije so tip, struktura ter prirodno okolje hotela privlačni za vzhodni del Slovenije (Štajerska, Prekmurje), osrednjo in južno Slovenijo (Ljubljana, Dolenjska, Bela krajina) ter jugozahodni del Slovenije (Kras in Primorje).

### Internacionalna tržišča

Mednarodna emitivna tržišča so predvsem sosednje države: severna Italija, Avstrija, Madžarska, Hrvaška (Zagreb), Srbija (Beograd) in države, iz katerih gostje tradicionalno prihajajo v Slovenijo, to so Nemčija, Velika Britanija in Nizozemska.

## Tourismusmärkte des Hotels Rimski vrelec

### Lokaler Markt

Die Region hat 75.000 Einwohner, die vor allem ein Potential für die Nutzung von Hotel-Wellnessangeboten, Gastronomie sowie Veranstaltungs- und Kongressangebot (MICE) darstellt. Die Wirtschaft in der Region ist auf den Export ausgerichtet mit zahlreichen globalen Geschäftskontakten, was auch den Verkauf von Hotelzimmern an das Geschäfts-Marktsegment bedeutet.

### Nationaler Markt

Auf dem Gebiet Sloweniens ist Hotel-Typ, Hotelstruktur sowie natürliche Umgebung für den östlichen Teil Sloweniens anziehend (Steiermark, Prekmurje), zentralen und südlichen Teil Sloweniens (Ljubljana, Unterkrain, Weißkrain) sowie südwestlichen Teil Sloweniens (Karst und Küstenland) anziehend.

### Internationale Märkte

Internationale Tourismusmärkte sind von allem die Nachbarländer Norditalien, Österreich, Ungarn, Kroatien (Zagreb), Serbien (Belgrad) und Länder, aus denen traditionell Gäste nach Slowenien kommen (Deutschland, Großbritannien und Niederlande).

## Emitting Markets of the Rimski Vrelec Hotel

### Local market

The region has a population of 75,000, which represents a potential for using, especially, wellness services of the Hotel and restaurant, as well as conferencing-event offer (MICE). The economy in the region is export-oriented with many global business contacts, which means that the hotel rooms could also be sold to the business market segment.

### National market

In the area of Slovenia, this hotel type, structure and natural environment appeals to the eastern parts of Slovenia (Styria, Prekmurje region), Central and Southern Slovenia (Ljubljana, Lower-Carniola, White Carniola) and south-west of Slovenia (Karst and the Slovene Littoral).

### International markets

In particular, the international emitting markets include the neighbouring countries, such as Northern Italy, Austria, Hungary, Croatia (Zagreb), Serbia (Belgrade) and countries from which guests have been traditionally visiting Slovenia, namely Germany, Great Britain and the Netherlands.

## 8. Določitev velikosti hotela, kategorije ter infrastrukture

Z upoštevanjem velikosti lokacije, investicijskih stroškov in ocene poslovanja je izbrana izhodiščna kapaciteta hotela med 100 in največ 150 enotami. Pri manjšem številu sob je ekonomija obsega poslovanja primerna za hotel z družinskim pristopom vodenja in upravljanja, vendar ta nima potencialov za prihodnji razvoj, ki ga nudijo lokacija in možnosti v regiji. Za lukrativen obseg poslovanja je izbrana izhodiščna kapaciteta hotela s 120 enotami, od tega 117 sob in 3 suite. Seveda lahko investitor prilagodi kapaciteto svojim potrebam in željam ter investicijski oceni. Ker je smiselno obratovanje hotela čez vse leto, kar predpostavlja zajetje širokega tržnega spektra, od klasično turističnega, zdraviliškega in poslovnega, je poleg osnovne hotelske infrastrukture potrebno še območje za konferenčno ponudbo (MICE) in wellness. Pri wellnessu izhajamo iz predpostavke, da sta wellness in zdraviliški segment dodatni del hotelske ponudbe in ne glavna dejavnost.

Za zadostitev zahtevam za hotel kategorije 4\* so uporabljena enotna merila Hotelstars, ki jih je opredelila in sprejela skupina 15 evropskih držav<sup>1</sup> in posodobljena veljajo od januarja 2015. V etu 2017 bo ta merila sprejela tudi Slovenija. S temi merili je določena ustrezna velikost sob s kopalnico za izbrano kategorijo hotela in predstavlja osnovo za določitev uporabne površine hotela. Glede na obseg območja, ki je na razpolago za gradnjo hotela, je primerna velikost sobe s kopalnico 20 m<sup>2</sup> in suite

<sup>1</sup> Te države so: Belgija, Nemčija, Danska, Estonija, Grčija, Litva, Liechtenstein, Latvija, Luxemburg, Malta, Nizozemska, Avstrija, Švedska, Češka in Madžarska.

## Festlegung der Hotelgröße, Kategorie und Infrastruktur

Unter Beachtung der Standortgröße, Investitionskosten und Bewertung der Geschäftstätigkeit beträgt die ausgewählte Hotelkapazität zwischen 100 und höchstens 150 Einheiten. Bei der kleineren Anzahl der Zimmer ist die Ökonomie des Geschäftsumfanges für ein Hotel mit familiärem Führungs- und Verwaltungsverfahren geeignet, jedoch hat dieses keinerlei Potentiale für die künftige Entwicklung, diejenige der Standort und die Möglichkeiten in der Region bieten. Für den lukrativen Geschäftsumfang liegt die ausgewählte Ausgangskapazität des Hotels bei 120 Einheiten, davon 117 Zimmer und 3 Suiten. Natürlich kann der Investor die Kapazität seinen Bedürfnissen und Wünschen sowie Investitionsbewertung anpassen. Weil der Hotelbetrieb über das ganze Jahr sinnvoll ist, was die Erfassung eines breiten Marktspektrums voraussetzt, von klassisch touristischem, Kur- und Geschäftsspektrum, ist neben der grundlegenden Hotelinfrastruktur noch das Gebiet für das Konferenzangebot (Meetings, Incentive, Conferences, Veranstaltungen – MICE) und Wellness notwendig. Bei der Wellness wird aus der Voraussetzung ausgegangen, dass die Wellness und das Kursegment ein zusätzlicher Teil des Hotelangebotes sind und keinesfalls die grundlegende Tätigkeit präsentieren.

Für die Erfüllung der Anforderungen für das 4\* Hotel wurden Kriterien Hotelsterne benutzt, die von der Gruppe 15 europäischer Länder<sup>1</sup> vereinbart und gefällt wurden und gelten in aktualisierte Version seit Januar

<sup>1</sup> Diese Länder sind: Belgien, Deutschland, Dänemark, Estland, Griechenland, Litauen, Liechtenstein, Lettland, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Schweden, Tschechien und Ungarn.

## Specification of the Hotel Size, Category and Infrastructure

By taking into account the size of the location, investment costs and management assessment, the selected starting capacity of the Hotel is between 100 and a maximum of 150 units. With a smaller number of rooms the economy of the management extent is suitable for a hotel with a family-oriented approach of operation and management, but without the potential for further development that is made possible by the location and available options in the region. For a lucrative management scale, the selected starting capacity of the Hotel is 120 units, including 117 rooms and 3 suites. Naturally, the investor is able to adjust the capacity according to their needs and desires and the investment estimate. Since it is appropriate, that the Hotel should operate throughout the entire year, which entails the inclusion of a wide marketing range, including the classic tourist, spa and business products, in addition to the basic Hotel infrastructure, an area for providing conference (Meetings, Incentive, Conferences, Events – MICE) and wellness offers is also necessary. As regards the wellness offer, we are starting from the premise that the wellness and spa segments are an additional part of the Hotel offer and not its main activity.

To meet the requirements for a 4\* hotel, the Hotel Stars criteria were used, which were developed and adopted by a group of 15 European countries,<sup>1</sup> as updated and applicable from

<sup>1</sup> These countries are: Belgium, Germany, Denmark, Estonia, Greece, Lithuania, Liechtenstein, Latvia, Luxembourg, Malta, the Netherlands, Austria, Sweden, Czech Republic and Hungary.

30 m<sup>2</sup>. Ob upoštevanju javnih prostorov, kot so recepcijska avla, recepcijski backoffice, zajtrkovalnica z restavracijo<sup>2</sup>, kuhinja s pripravljalnico hrane in skladišče, natakarski office ter drugih koristnih prostorov v hotelu<sup>3</sup>, je zahtevana uporabna površina hotela najmanj 5000 m<sup>2</sup>.

V to površino niso zajeti wellness območje z bazenom in konferenčna dvorana s tremi manjšimi prostori, ki so namenjeni konferenčni dejavnosti ali gostinskim potrebam. Ker v primeru Rimskega vrelca ne gre za specializiran hotel z wellness ponudbo, je treba pri tem delu upoštevati še 10 m<sup>2</sup> površine na sobo, to je dodatnih 1200 m<sup>2</sup>. Natančne površine lahko določimo zgolj na osnovi projektantskih rešitev, ki sodijo v odločitev in pristojnost investitorja.

2015. Im Jahr 2017 wird diese Kriterien auch Slowenien annehmen. Mit diesen Kriterien ist entsprechende Zimmergröße mit Badezimmer für die ausgewählte Hotelkategorie festgelegt und präsentiert eine Grundlage für die Festlegung der Nutzungsfläche des Hotels. In Hinsicht auf den Gebietsumfang, der für den Hotelbau zur Verfügung steht, beträgt die Zimmergröße mit Badezimmer 20 m<sup>2</sup> und Suite 30 m<sup>2</sup>. Unter der Beachtung von öffentlichen Räumen, wie Rezeptionssaal, Rezeption-Backoffice, Frühstücksraum mit Restaurant<sup>2</sup>, Küche mit Nahrungsvorbereitungsräumen und Lagerräumen, Bedienungs Office sowie anderer nützlichen Räume im Hotel<sup>3</sup>, wird eine Nutzungsfläche für das Hotel von mindestens 5000 m<sup>2</sup> verlangt. In diesen Bereich ist das Wellness-Gebiet mit Schwimmbad sowie Konferenzsaal mit drei kleineren Räumen, die der Konferenztätigkeit oder Gastronomiebedürfnissen gewidmet sind, nicht inbegriffen. Weil es sich bei Rimski vrelc um kein spezialisiertes Hotel mit Wellness-Angebot handelt, muss man für diesen Teil mit 10 m<sup>2</sup> Fläche pro Zimmer rechnen, also zusätzliche 1200 m<sup>2</sup>. Genaue Flächen können wir nur aufgrund von Projektierungslösungen festlegen, die in die Entscheidung und Zuständigkeit des Investors gehören.

January 2015. These criteria will also be adopted by Slovenia in 2017. They specify the appropriate size of rooms with a bathroom for the selected category of hotel and represent the basis for determining the size of usable surfaces of hotels. Considering the extent of the available area for the construction of the hotel, the suitable size of a room including a bathroom is 20 m<sup>2</sup> and 30 m<sup>2</sup> for suites. Taking into account public spaces, such as the reception lobby, reception back office, breakfast lounge with a restaurant,<sup>2</sup> kitchen with a food preparation room and storage rooms, waiter's office and other usable rooms at the hotel<sup>3</sup>, the minimum required usable surface of the Hotel is at least 5.000 m<sup>2</sup>.

This surface does not include the wellness area with a swimming pool or the conference hall with three smaller rooms designed for conferencing activities or catering needs. Because Rimski Vrelec is not a specialized wellness hotel, an additional surface of 10 m<sup>2</sup> per room should be accounted for, which amounts to another 1200 m<sup>2</sup>. The exact size of surfaces can be determined only on the basis of engineering solutions, which are decided and authorized by the investor.

**Skupna uporabna neto površina hotela:**

**Netto-Nutzungsfläche vom Hotel (insgesamt):**

**Total net usable floor area of the hotel:**

Neto hotelska površina / Netto Hotelfläche / Net hotel floor area	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
Neto wellnes površina / Netto Wellnessfläche / Net wellness floor area	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
Skupaj celotna neto površina / Insgesamt gesamte Netto-Fläche /Total net floor area	<b>6.200 m<sup>2</sup></b>

<sup>2</sup> Zajtrkovalnica in restavracija sta lahko isti prostor. Hotelska restavracija a la carte obratovanja praviloma ne začne pred opoldnevom.

<sup>3</sup> Sem sodijo garderobe za zaposlene, sanitarije za zaposlene, centralno gospodinjstvo, skladišča opreme itd.

<sup>2</sup> Frühstücksraum und Restaurant können der gleiche Raum sein. Hotel-Restaurant a la carte ist in der Regel vor 12 Uhr nicht geöffnet.

<sup>3</sup> Hierher gehören Garderoben für Angestellte, Sanitäreinrichtungen für Angestellte, Zentralhaushalt, Ausrüstung-Lagerräume, usw.

<sup>2</sup> The breakfast lounge and restaurant could be combined to occupy the same room. The "a la carte" hotel restaurant should open after 12 o'clock.

<sup>3</sup> This includes employee changing rooms and toilets, central housekeeping, equipment storages etc.

## 9. Ocena višine investicije

Za oceno vrednosti investicije so uporabljene smernice, ki jih opredeljuje Kohl & Partner, Hotel und Tourismus Consulting, korigirane s cenami na lokalnem trgu in izkušnj iz novogradenj ali popolne revitalizacije hotelov v Sloveniji med letoma 2015 in 2017.

Glede na ta izhodišča o velikosti hotela in izkušnje pri investicijah na slovenskem trgu za popolne revitalizacije ali novogradnje hotelov ocenjujemo za gradbena, gradbeno-obrtniška dela, instalacije in opremo hotela vrednost za m<sup>2</sup> 1100–1200 €, za wellness del pa razpon vrednosti po m<sup>2</sup> med 900 do 1000 €.

## Bewertung der Investitionshöhe

Für die Bewertung der Investition werden Richtlinien verwendet, die von Kohl & Partner, Hotel und Tourismus Consulting definiert wurden, korrigiert mit Preisen auf dem lokalen Markt und Erfahrungen mit Neubauten oder vollkommener Revitalisierung der Hotels in Slowenien in Jahren von 2015 bis 2017.

Mit Rücksicht auf diese Ausgangspunkte bei Investitionen auf dem slowenischen Markt, für vollkommene Revitalisierungen oder Hotel-Neubauten, schätzen wir den Preis für Bau-, Baugewerarbeiten, Installationen und Hotelausstattung für m<sup>2</sup> zwischen 1100 und 1200 € ein, für den Wellnesseteil dagegen eine Preisspanne pro m<sup>2</sup> zwischen 900 bis 1000 €.

## Estimated Value of Investment

The value of investment was estimated based on guidelines defined by Kohl & Partner, Hotel und Tourismus Consulting, adjusted by taking into account the prices on the local market and experience in the field of new constructions and revitalizations of hotels in Slovenia between 2015 and 2017.

Based on these premises and past experience with investments in complete revitalizations or new constructions of hotels on the Slovenian market, the estimated value per m<sup>2</sup> for construction and artisan construction works, installations and equipment amounts to € 1100-1200, while the estimated value range per m<sup>2</sup> for the wellness infrastructure is € 900-1000.

### Ocena višine investicije varianta A:

### Einschätzung von Investitionshöhe Variante A:

### Investment value estimate version A:

Neto površina hotela / Netto-Hotelfläche / Net floor area	5000 m <sup>2</sup> x 1100 €/m <sup>2</sup>	= 5.500.000 €
Neto površina wellnes / Netto-Wellnessfläche / Net wellness floor area	1200 m <sup>2</sup> x 900 €/m <sup>2</sup>	= 1.080.000 €
Skupna vrednost investicije / Investitionswert (insgesamt) / Total value of investment		= 6.580.000 €

### Ocena višine investicije varianta B:

### Einschätzung von Investitionshöhe Variante B:

### Investment value estimate version B:

Neto površina hotela / Netto-Hotelfläche / Net floor area	5000 m <sup>2</sup> x 1200 €/m <sup>2</sup>	= 6.000.000 €
Neto površina wellnes / Netto-Wellnessfläche / Net wellness floor area	1200 m <sup>2</sup> x 1000 €/m <sup>2</sup>	= 1.200.000 €
Skupna vrednost investicije / Investitionswert (insgesamt) / Total value of investment		= 7.200.000 €

**Celotna predvidena vrednost investicije v hotel Rimski vrelec se bo gibala od 6.580.000 € do 7.200.000 €.**

Gre seveda za orientacijske vrednosti, ki lahko nihajo od odločitve investitorja glede opreme hotela, opreme gostinskega dela, wellness infrastrukture in opreme za segment MICE.

**V tej ceni niso upoštevani cena zemljišča, priprava zemljišča za gradnjo, sanacija vrelea in tudi ne strošek projektiranja.**

**Der gesamte vorgesehene Investitionswert für das Hotel Rimski vrelec beträgt zwischen 6.580.000 € und 7.200.000 €.**

Es handelt sich nämlich um Richtwerte, die von der Entscheidung des Investors hinsichtlich der Hotel-Ausstattung, Ausstattung für den Gastronomieeteil, Wellness-Infrastruktur und Ausstattung für MICE Segment schwanken können.

**In diesem Preis sind nicht der Preis für das Grundstück, Vorbereitung des Bauplatzes, die Sanierung der Quelle sowie die Projektierungskosten enthalten.**

**The total estimated value of investment in the hotel Rimski Vrelec will range between € 6,580,000 € and € 7,200,000.**

These values are only indicative and may vary according to investor's decisions regarding the hotel equipment, food and beverage service equipment, wellness infrastructure and the equipment for the MICE segment.

**This price excludes the cost of land, preparation of the building site, renovation of the spring and engineering design expenses.**

## **Za pridobitev zemljišča so investitorju na razpolago naslednje možnosti:**

### **1. Odkup zemljišča**

Odkup se izvede na osnovi kupoprodajne pogodbe med občino in investitorjem. Cena zemljišča, roki plačila in morebitne subvencije občine bodo dogovorjene z izbranim investitorjem.

### **2. Načelo partnerstva**

Obstaja možnost za ustanovitev skupnega podjetja za izgradnjo hotelskega kompleksa Rimski vrelec. Občina Ravne na Koroškem pri tej možnosti sodeluje s stvarnim vložkom, ki predstavlja 16.940 m<sup>2</sup> zazidljive površine, namenjene za izgradnjo hotelskega kompleksa, ter izvirom mineralne vode. Solastništvo v podjetju daje občini tudi pravico sodelovanja pri upravljanju in vodenju hotelskega kompleksa. Možna je sklenitev terminske pogodbe, ki določa, po katerem času in po kakšni ceni lahko investitor od občine odkupi zemljišče, občina pa izstopi iz solastniškega razmerja.

## **Für den Erwerb des Grundstücks stehen dem Investor folgende Möglichkeiten zur Verfügung:**

### **1. Ankauf des Grundstücks**

Der Ankauf findet aufgrund des Kaufvertrages zwischen der Gemeinde und dem Investor statt. Der Preis für das Grundstück, die Zahlungsfristen und etwaige Subventionen der Gemeinde werden mit dem ausgewählten Investor vereinbart.

### **2. Prinzip der Partnerschaft**

Es besteht eine Möglichkeit für die Gründung eines gemeinsamen Unternehmens für den Ausbau des Hotelkomplexes Rimski vrelec. Die Gemeinde Ravne na Koroškem ist bei dieser Möglichkeit mit der Sacheinlage beteiligt, die 16.940 m<sup>2</sup> der Baufläche für den Ausbau des Hotelkomplexes und Mineralwasserquelle umfasst. Das Miteigentum im Unternehmen erteilt der Gemeinde auch das Recht zur Mitwirkung bei der Verwaltung und Führung des Hotelkomplexes. Es ist möglich einem Terminvertrag zu schließen, der bestimmt, nach welcher Zeit und zu welchem Preis der Investor von der Gemeinde das Grundstück abkaufen kann und die Gemeinde aus dem Miteigentumsverhältnis aussteigt.

## **The following options for obtaining land are available for the investor:**

### **1. Purchase of land**

The purchase is carried out on the basis of a sale/purchase agreement between the Municipality and investor. The price of land, payment terms and any subsidies granted by the Municipality will be agreed upon with the selected investor.

### **2. Partnership principle**

There is an option of establishing a joint undertaking for building the Rimski Vrelec Hotel Complex. This option involves the participation of the Municipality of Ravne na Koroškem with an in-kind contribution for the building area of 16,940 m<sup>2</sup> intended for the construction of the Hotel Complex with the mineral water spring. The co-ownership of the undertaking also gives the Municipality the right to participate in the operation and management of the Hotel Complex. A forward contract could also be concluded, which specifies when and at what price the investor is able to purchase the land from the Municipality, after which the Municipality withdraws from the co-ownership relationship.

## 10. Zaposleni, struktura zaposlenih, ocena stroška dela in kadrovski potencial

## Angestellte, Angestelltenstruktur, Einschätzung der Arbeitskosten und Arbeitskräftepotential

## Employees, Structure of Employees, Estimation of Labour Costs and Employment Potential

Smernice za potrebno število zaposlenih za hotel kategorije 4\* predvideva faktor 0,5 z ozirom na število sob.

*V primeru hotela Rimski vrelec predvidevamo naslednjo strukturo in število zaposlenih:*

Nach der Richtlinie für die benötigte Anzahl von Angestellten für das Hotel Kategorie 4\* wird der Faktor 0,5 mit Rücksicht auf die Anzahl der Zimmer vorgesehen.

*Beim Hotel Rimski vrelec wird folgende Struktur und Anzahl der Angestellten vorgesehen:*

Guidelines for the required number of employees for a 4\* hotel category recommend factor 0.5 according to the number of rooms.

*For the Rimski Vrelec Hotel, the following number and structure of employees is planned:*

### Oddelek sob:

Delovno mesto	Arbeitsplatz	Position	
vodja recepcije	Rezeptionsleiter	Head of reception	1
receptorji	Rezeptoren	Receptionists	5
portirji	Portiere	Porters	3
sobarice	Zimmermädchen	Housekeepers	5
gospodinja	Haushälterin	Head of Housekeeping	1
čiščenje	Reinigung	Cleaning	4
vzdrževanje	Wartung	Maintenance	2
skupaj	Insgesamt	Total	21

### Zimmerabteilung:

### Room department:

### Hotelsko gostinstvo

Delovno mesto	Arbeitsplatz	Position	
vodja gostinstva	F&B Manager	F&B Manager	1
natakarji	Kellner	Waiters	9
kuharji	Köche	Chefs	3
drugo kuhinjsko osebje	Sonstiges Küchenpersonal	Other kitchen staff	6
šef kuhinje	Küchenchef	Head Chef	1
skupaj	Insgesamt	Total	20

### Hotelgastronomie:

### Hotel food and beverage department:

### Administracija in vodstvo

Delovno mesto	Arbeitsplatz	Position	
GM	GM	GM	1
tajništvo	Sekretariat	Secretary's office	1
kadrovska služba	Personaldienst	Human resources	1
računovodstvo	Buchhaltung	Accounting	3
nabava	Einkaufsleiter	Procurement	1
skupaj	Insgesamt	Total	7

### Administrations und Geschäftsführung:

### Administration and management:



## Prodaja in marketing

## Verkauf und Marketing

## Sales and marketing

Delovno mesto	Arbeitsplatz	Position	
vodja prodaje	Verkaufsleiter	Sales Manager	1
prodajniki	Verkaufspersonal	Vendors	3
skupaj	Insgesamt	Total	4

**Razmerje med številom zaposlenih in številom sob je 0,43 in ne presega merila zaposlenih za standardni hotel kategorije 4\* (0,5).**

Zakonsko je določen delovni čas 40 ur tedensko, vendar je v hotelsko-gostinskem poslovanju to število ur mnogokrat prekoračeno. Zakonska meja dovoljene prekoračitve je 56 ur na delovni teden na zaposlene. Določitev zaposlenih upošteva to omejitev.

Število zaposlenih se lahko gibljivo spreminja pri povečanem obsegu dela z zunanjimi sodelavci ali pa s prenosom dejavnosti na zunanje podjetje (*outsourcing*).

Bruto plače zaposlenih za posamezna delovna mesta v Sloveniji variirajo glede na destinacijo in lokalne razmere. V primeru Rimskega vrelca je za določitev stroškov uporabljena ocena slovenskega povprečja.

## Ocena stroška dela hotela Rimski vrelc

Hotel:

			Oseb Anz. No.	Bruto Gross	Letni strošek Jahresaufwand Annual cost
vodja recepcije	Rezeptionsleiter	Head of reception	1	1.200	14.400
Receptorji	Rezeptoren	Receptionists	5	1.000	60.000
Portir	Portiere	Porters	3	750	27.000
Sobarice	Zimmermädchen	Housekeepers	5	750	45.000
Čiščenje	Reinigung	Cleaning	4	700	33.600
Gospodinja	Haushälterin	Head of Housekeeping	1	1.100	13.200
Vzdrževanje	Wartung	Maintenance	2	1.100	26.400
Skupaj	Insgesamt	Total	21		219.600

**Das Verhältnis zwischen der Anzahl der Angestellten und Anzahl der Zimmer ist 0,43 und überschreitet nicht das Kriterium der Angestellten für ein Standard-Hotel mit 4\* (0,5).**

Gesetzlich ist eine Arbeitszeit von 40 Stunden wöchentlich bestimmt, jedoch wir bei der Hotel-/Gastromiegeschäftstätigkeit diese Stundenanzahl oftmals überschritten. Die gesetzliche Grenze der zugelassenen Überschreitung ist 56 Stunden pro Arbeitswoche für den Angestellten. Die Bestimmung der Angestellten berücksichtigt diese Einschränkung.

Die Anzahl der Angestellten kann sich flexibel bei vergrößertem Arbeitsumfang mit externen Mitarbeitern oder mit der Übertragung der Tätigkeit auf ein externes Unternehmen (*Outsourcing*) ändern.

Brutto-Gehälter der Angestellten für einzelne Arbeitsplätze in Slowenien variieren hinsichtlich der Destination und der örtlichen Verhältnisse. Im Fall Rimski vrelc wurde für die Festlegung der Kosten eine Einschätzung vom slowenischen Durchschnitt benutzt.

## Einschätzung der Arbeitskosten Hotel Rimski vrelc

Hotel:

**The ratio between the number of employees and the number of rooms equals 0.43 and does not exceed the criterion for employees of a 4\* hotel (0.5).**

In accordance with regulations, working time is limited to 40 hours per week, but in the hospitality and catering industry this number is often exceeded. The maximum statutory working time limitation is 56 hours a week per employee. This limitation was taken into account when specifying the number of employees.

The number of employees is flexible and can vary with the volume of work with carried out by outworkers or with transferring business processes to a third party (*outsourcing*).

Gross salaries of employees for different jobs in Slovenia vary according to destination and local circumstances. In the case of Rimski Vrelc, the costs were calculated according to the estimated average salary in Slovenia.

## Estimated labour costs of Rimski Vrelc Hotel

Hotel:

**Gostinstvo:****Gastronomie:****Food and beverage department**

			Oseb Anz. No.	Bruto Gross	Letni strošek Jahresaufwand Annual cost
Vodja gostinstva	F&B manager Food and beverage)	F&B Manager	1	1.400	16.800
Natakarji	Kellner	Waiters	9	1.000	108.000
Kuharji	Köche	Chefs	3	1.200	43.200
Pom.kuh.osebje	Küchengehilfe	Dishwashers	6	750	54.000
Šef	Chef	Head Chef	1	2.000	24.000
Skupaj	Insgesamt	Total	20		246.000

**Prodaja in marketing****Verkauf und Marketing:****Sales and marketing:**

			Oseb Anz. No.	Bruto Gross	Letni strošek Jahresaufwand Annual cost
Vodja prodaje	Verkaufsleiter	Sales Manager	1	1.400	16.800
Prodajnik	Verkaufspersonal	Vendors	3	1.100	26.400
Skupaj	Insgesamt	Total	4		43.200

**Vodstvo in administracija:****Leitung und Administration:****Administration and management:**

			Oseb Anz. No.	Bruto Gross	Letni strošek Jahresaufwand Annual cost
GM	GM	GM	1	3.500	42.000
Tajništvo	Sekretariat	Secretary's office	1	1.100	13.200
Kadrovska služba	Personaldienst	Human Resources	1	1300	15.600
Računovodstvo	Buchhaltung	Accounting	3	3.600	43.200
Nabava	Einkaufsleiter	Procurement	1	1.100	13.200
Skupaj	Insgesamt	Total	7		127.200

**Kadrovski potencial**

V občini Ravne na Koroškem in sosednjih občinah je dovolj primerne kadrovskega potenciala za vsa sistematizirana delovna mesta hotela. Gre za populacijo, ki ima izjemne delovne navade, združene z inovativnostjo in sproščenostjo, ki sta nujni za zagotavljanje visoke ravni storitev tudi najzahtevnejšim gostom. V Slovenj Gradcu je srednja šola z gastronomsko-kulinaričnim programom in strežbo, ki zagotavlja trajni priliv strokovno izobraženega kadra tudi v prihodnosti.

**Arbeitskräftepotential**

In der Gemeinde Ravne na Koroškem und Nachbargemeinden gibt es genügend Arbeitskräftepotential für alle systematisierte Arbeitsplätze im Hotel. Es geht um die Population, die über außergewöhnliche Arbeitsgewohnheiten, verbunden mit Erfindungsgabe und Ausgelassenheit verfügt, die für die Gewährleistung eines hohen Dienstleistungsniveaus auch für die anspruchsvollsten Gäste notwendig sind. In Slovenj Gradec gibt es die Mittelschule mit gastronomisch-kulinarischem Programm und Bedienung, die einen dauerhaften Zustrom von ausgebildeten Arbeitskräften in der Zukunft gewährleistet.

**Employment Potential**

The Municipality of Ravne na Koroškem and neighbouring municipalities are able to provide sufficient and appropriate employment potential for all budgetary posts in the Hotel. Its population is defined by exceptional working habits combined with ingenuity and flexibility, which is necessary for providing high-quality services to even the most demanding guests. Slovenj Gradec has a vocational school with a gastronomic and culinary program, including hospitality service, ensuring a constant inflow of professionally qualified staff in the future.

## 11. Simulacija poslovanja v prvih petih letih obratovanja hotela

Simulacija je izvedena z uporabo enotnega mednarodnega računovodskega sistema za nastavitvene obrate (USALI, *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*). Podana je na osnovi izkaza dobička ali izgube (PLS, *Profit & Loss Statement*), ki upošteva:

1. povprečno zasedenost hotelskih sob,
2. povprečno dnevno ceno sobe (ADR),
3. prihodke na razpoložljivo sobo (RevPAR),
4. skupne prihodke sob,
5. skupne prihodke gostinstva,
6. celotne stroške sobnega oddelka
7. celotne stroške gostinstva,
8. skupne nerazporejene stroške,
9. bruto dobiček poslovanja (GOP).

V simulaciji niso ocenjeni prihodki in stroški wellness ponudbe.

### Pojasnila postavk v izračunih<sup>5</sup>

#### 1. (4) Povprečna zasedenost hotela Rimski vrelec (Avocc, Average Occupancy)

Povprečna zasedenost sob je v odstotkih izraženo razmerje med razpoložljivimi in zasedenimi sobami v določenem obdobju. Število razpoložljivih sob je v našem primeru enako številu vseh sob v hotelu (120),

<sup>5</sup> Pri vsaki postavki je v oklepaju številka vrstice v tabeli PLS na straneh 38 in 39.

## Geschäfts-simulation in den ersten fünf Jahren des Hotelbetriebs

Die Simulation wird mit Benutzung der standardisierten Kontenrahmen für das Hotel- und Gastgewerbe – Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI), ausgeführt, und zwar aufgrund einer Gewinn- und Verlustrechnung – Profit and Loss Statement (PLS), die Folgendes berücksichtigt:

1. Durchschnittsbelegung der Hotelzimmer,
2. Durchschnittlichen Tagespreis fürs Zimmer ADR,
3. Einnahmen pro verfügbares Zimmer RevPAR,
4. Gesamteinnahmen Hotelzimmer,
5. Gesamteinnahmen Gastronomie,
6. Gesamtkosten Zimmerabteilung,
7. Gesamtkosten Gastronomie,
8. Gemeinsame nicht eingeteilte Kosten,
9. Brutto-Geschäftsgewinn – GOP

In der Simulation sind die Einnahmen und Kosten des Wellness-Angebots nicht inbegriffen.

### Erläuterungen der Berechnungsposten<sup>5</sup>

#### 1. (4) Durchschnittsbelegung des Hotels Rimski vrelec (Average Occupancy - Avocc)

Die Durchschnittsbelegung der Hotelzimmer ist in Prozenten ausgedrücktes Verhältnis zwischen den verfügbaren und belegten Hotelzimmern während eines bestimmten Zeitraumes. Die Anzahl der verfügbaren Hotelzimmer gleicht in unserem Fall der Anzahl

<sup>5</sup> Bei jedem Posten gibt es in den Klammern die Nummer der Zeile in der PLS Tabelle auf der Seite 37 und 39.

## Simulation of Business Management in the First Five Years of Hotel Operation

For the development of the business management simulation, the Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI) was applied. It is based on the Profit and Loss Statement (PLS), taking into account:

1. average occupancy rate of hotel rooms,
2. average daily rate paid for rooms – ADR,
3. revenue per available room – RevPAR,
4. total revenues of hotel rooms,
5. total revenues of the food and beverage department,
6. total expenses of the room department,
7. total expenses of the food and beverage department,
8. total undistributed expenses,
9. gross operating profit – GOP

The simulation does not include revenues and expenses of the wellness offer.

### Explanations of calculated items<sup>5</sup>

#### 1. (4) Average Occupancy (Avocc) of the Rimski Vrelec Hotel

The average room occupancy is the ratio, expressed as a percentage, of available to occupied rooms during a specified period of time. In this case, the number of available rooms equals the number of

<sup>5</sup> Each item includes the line number in parentheses from the PLS table on pages 38 and 39.

torej je na trgu letni potencial 43.800 sob. Povprečna letna zasedenost sob je izračunana na osnovi konservativne, realistične in optimistične predpostavke poslovanja v prvem letu.

von allen Hotelzimmern (120), also gibt es auf dem Markt ein Jahrespotential von 43.800 Zimmern. Die Durchschnittsbelegung der Hotelzimmer wird aufgrund der konservativen, realistischen und optimistischen Voraussetzung der Geschäftstätigkeit im ersten Jahr berechnet.

all rooms in the hotel (120), therefore the annual market potential is 43,800 rooms. The average room occupancy per year is calculated on the basis of the conservative, realistic and optimistic estimate of business operation in the first year.

Povprečna zasedenost sob v določenem obdobju (Avocc, Average Occupancy):

Die Durchschnittsbelegung der Hotelzimmer im bestimmten Zeitraum (Average Occupancy – Avocc):

Average Room Occupancy during a specific period of time (Avocc):

$$\text{Avocc} = \frac{\text{Število zasedenih sob} / \text{Anzahl der belegten Hotelzimmer} / \text{Number of occupied rooms}}{\text{Število razpoložljivih sob} / \text{Anzahl der verfügbaren Hotelzimmer} / \text{Number of available rooms}} \times 100$$

## 2. (5) Povprečna dnevna cena sobe (ADR, Average Daily Rate)

Povprečna dnevna cena sobe (ADR) v določenem obdobju je razmerje med prihodki sob in številom prodanih sob.

## 2. (5) Durchschnittlicher Tagespreis des Zimmers (Average Daily Rate - ADR)

Durchschnittlicher Tagespreis des Hotelzimmers (ADR) in einem bestimmten Zeitraum ist das Verhältnis zwischen Zimmereinnahmen und Anzahl der verkauften Zimmer.

## 2. (5) Average Daily Rate paid for rooms – ADR

The average daily rate (ADR) paid for rooms in a specific period of time is the ratio of revenues from rooms to the total number of rooms sold.

$$\text{ADR} = \frac{\text{Prihodki prodanih sob} / \text{Einnahmen von verkauften Hotelzimmern} / \text{Revenues from rooms sold}}{\text{Število prodanih sob} / \text{Anzahl der verkauften Hotelzimmern} / \text{Number of rooms sold}}$$

V izračunih ADR predstavlja neto ceno sobe, to je brez zajtrka, drugih sobnih prihodkov, turistične takse, prijavnine in podobno, v določenem časovnem obdobju. ADR odraža izravnavo cenovnih nihanj, ki nastanejo zaradi fleksibilnega prilagajanja cen v posameznih obdobjih, kot so sezonska nihanja in agencijske cene.

V primeru hotela Rimski vrelec je glede na primerljive hotele v regiji določen ADR v višini 82 € na sobo na osnovi doseženega ADR primerljivih hotelov v Sloveniji in na avstrijskem Koroškem in Štajerskem. V teh hotelih kategorij 3\* in 4\* se giblje ADR med 75 in 110 €. Zaradi konservativnega izhodišča je določena cena 82 € in to ceno je mogoče s primerno ponudbo zanimivih produktov, profesionalno gostoljubnostjo ter kakovostnim servisom tudi doseči.

Bei den Berechnungen präsentiert ADR denn Netto-Preis des Hotelzimmers, also ohne Frühstück, andere Zimmereinnahmen, Kurtaxe, Nenngeld u.ä., in einem bestimmten Zeitraum. ADR äußert den Ausgleich von Preisschwankungen, die wegen der flexiblen Preisanpassung in einzelnen Perioden entstehen, wie Saisonschwankungen und Agenturpreise.

Bei dem Fall Hotel Rimski vrelec ist ADR, mit der Rücksicht auf vergleichbare Hotels in der Region, in Höhe von 82 € pro Zimmer aufgrund des erreichten ADR vergleichbarer Hotels in Slowenien und im österreichischen Kärnten und Steiermark festgelegt. In diesen 3\* und 4\* Hotels bewegt sich ADR zwischen 75 bis 110 €. Wegen des konservativen Ausgangspunktes ist der Preis auf 82 € festgelegt und diesen Preis ist es möglich, mit dem angemessenen Angebot attraktiver Produkte, professioneller Gastfreundschaft und hochwertiger Dienstleistung auch zu erreichen.

In the calculations, ADR is the net price of a room without breakfast, other room revenues, tourist tax, registration fee and similar in a specific period of time. ADR reflects a compensation of fluctuations in prices because of flexible adjustment of prices during each period, such as seasonal fluctuations and agency prices.

With respect to comparable hotels in the region, for the Rimski Vrelec Hotel, the ADR is specified to €82 per room based on the ADR achieved by comparable hotels in Slovenia and Austrian Carinthia and Styria. In the above mentioned 3\* and 4\* hotels, ADR ranges between €75 to 110. Due to the conservative estimate, the price is set to €82 and it can be achieved with an appropriate offer of attractive products, professional hospitality and quality services.

**3. (6) Prihodek na razpoložljivo sobo (RevPAR, Revenue per Available Room)**

Prihodek na razpoložljivo sobo je najpomembnejši kazalec v merjenju poslovanja hotela, ker zajema tako cenovni vidik kot tudi zasedenost. V izračunih je upoštevan prihodek sob, ne pa celotni sobni prihodki, ki zajemajo še drugo potrošnjo gosta, knjiženo na sobo, kot sta na primer mini bar, pranje gostovega osebnega perila itd.

**3. (6) Einnahme pro verfügbares Hotelzimmer ( Revenue per Available Room – RevPAR)**

Es handelt sich um den wichtigsten Indikator bei der Messung der Geschäftstätigkeit eines Hotels, weil er sowohl den Preisaspekt als auch die Belegung umfasst. In den Berechnungen ist die Einnahme von dem Hotelzimmer berücksichtigt, nicht aber die gesamten Zimmereinnahmen, die auch noch den anderen Verbrauch des Gastes, verbucht auf das Zimmer umfassen, wie z. B. Mini-Bar, Waschen von persönlicher Wäsche des Gastes u.ä..

**3. (6) Revenue per Available Room – RevPAR**

The Revenue per Available Room is the most important indicator for measuring business operation of hotels because it includes both the price factor and the occupancy. The calculations included the room revenues, not the total room revenues that include other expenditures by guests charged on rooms, such as the mini-bar, washing their personal laundry etc.

---

$$\text{RevPAR} = \frac{\text{Prihodki sob / Zimmereinnahmen / Room revenues}}{\text{Število razpoložljivih sob / (Anzahl verfügbarer Hotelzimmer / Number of available rooms)}}$$

---

**4. (9) Skupni prihodki sob (Total room revenue)**

Skupni prihodek zajema vse prihodke sobnega oddelka, tako prihodke sob kot tudi druge prihodke, ki so knjiženi na sobo.

**5. (14) Skupni prihodek gostinstva (Total F&B)**

Celotni prihodek gostinstva zajema prihodke hrane z zajtrki (9), prihodke od prodaje pijač (10) in prihodke banketinga (11).

**6. (21) Celotni stroški sobnega oddelka (Total room costs)**

Celotni stroški sobnega oddelka zajemajo stroške dela zaposlenih v oddelku sob in ostale stroške poslovanja, kot so pranje hotelskega perila in frotirja, hotelske kozmetike, čistila, čistilni pripomočki itd.

**7. (24) Celotni stroški gostinstva (Total F&B costs)**

Celotni stroški gostinstva zajemajo stroške dela zaposlenih v gostinstvu in strošek nabavljenega gostinskega materiala in blaga.

**4. (9) Gesamteinnahme Hotelzimmer (Total Room Revenue)**

Gesamteinnahme umfasst alle Einnahmen der Zimmerabteilung, sowohl Zimmer-Einnahmen als auch andere Einnahmen, die auf das Zimmer verbucht werden.

**5. (14) Gesamteinnahme Gastronomie (Total F&B)**

Gesamteinnahme von der Gastronomie umfasst Einnahmen von Essen mit Frühstück (9), Einnahmen von Getränken (10) und Bankett-Einnahmen (11).

**6. (21) Gesamtkosten Zimmerabteilung (Total room costs)**

Die Gesamtkosten der Zimmerabteilung umfassen die Kosten für Angestellte in der Zimmerabteilung und sonstige Geschäftskosten, wie das Waschen von Hotelwäsche und Frottee, Hotelkosmetik, Reinigungsmittel, Reinigungshilfsmittel, usw.

**7. (24) Gesamtkosten Gastronomie (Total F&B costs)**

Gesamtkosten der Gastronomie umfassen die Kosten für Angestellte und den Aufwand für das angeschafften Gastgewerbe-Material und Ware.

**4. (9) Total Room Revenue**

Total room revenue includes all revenues of the room department, including room revenues and other revenues charged on the room.

**5. (14) Total F&B revenue**

The total food and beverage revenue includes revenues from food with breakfasts (9), revenues from beverage sale (10) and banquet revenues (11).

**6. (21) Total room costs**

Total room costs of the room department include the labour costs of room department personnel and other operating expenses, such as washing hotel laundry and towels, hotel cosmetics, cleaning products, cleaning accessories etc.

**7. (24) Total F&B costs**

Total costs of the food and beverage department include the labour costs of F&B department personnel and the expenses for procurement F&B materials and goods.

**8. (34) Skupni nerazporejeni stroški (Total undistributed expenses)**

Nerazporejeni stroški zajemajo stroške uprave in administracije (30), prodaje in marketinga (31), energije (32) in stroške vzdrževanja (33).

**9. (37) Bruto dobiček poslovanja (GOP, Gross Operating Profit)**

Bruto dobiček poslovanja je razlika med prihodki operativnih oddelkov (18) in celotnimi stroški poslovanja (36).

**8. (34) Gesamte nicht verteilte Kosten (Total undistributed expenses)**

Nicht verteilte Kosten umfassen Verwaltungs- und Administrationskosten (30), Verkaufs- und Marketingkosten (31), Energiekosten (32) und Wartungskosten (33).

**9. (37) Brutto-Geschäftsgewinn (Gross operating profit – GOP)**

Der Brutto-Geschäftsgewinn ist der Differenzbetrag zwischen Einnahmen operativer Abteilungen (18) und gesamten Geschäftskosten (36).

**8. (34) Total undistributed expenses**

Undistributed expenses include the management and administration (30), sales and marketing (31), energy (32) and maintenance expenses (33).

**9. (37) Gross operating profit – GOP**

Gross operating profit is the difference between revenue from operating departments (18) and total operating costs (36).



Drava pri Dravogradu

XXXXXXX DE

XXXXXXX ANG

**Simulacija izkaza poslovanja Rimskega vrelca (PLS, Profit & Loss Statement) v prvih petih letih po metodi USALI**

**Simulation der Betriebsergebnisrechnung Rimski vrelc (Profit&Loss Statement - PLS) in den ersten fünf Jahren nach USALI Methode**

**Simulation of the Profit&Loss Statement (PLS) of Rimski Vrelc in the first five years using the USALI method**

**A) Prihodki**

**A) Einnahmen**

**A) Revenues**

**Hotel Rimski vrelc**

	LETO / JAHR / YEAR	1	2	3	4	5
1	Dnevi odprta hotela/ Anzahl der Betriebstage / No. of opening days	365	365	365	365	365
2	Število sob / Anzahl der Zimmer / No. of Rooms	43.800	43.800	43.800	43.800	43.800
3	Prodane sobe / Verkaufte Zimmer / Rooms Sold	19.710	21.900	24.090	26.280	28.470
4	% zasedenosti / % der Belegung / % Occupancy	45	50	55	60	65
5	ADR €	82	82	82	82	82
6	RevPAR €	37	41	45	49	53
<b>PRIHODKI / EINNAHMEN / REVENUES</b>						
<b>SOBNI PRIHODKI / EINNAHMEN ZIMMER / ROOM REVENUE</b>						
7	Sobe / Zimmer / Rooms	1.616.220	1.795.800	1.975.380	2.154.960	2.334.540
8	Drugi prihodki sob / Sonstige Einnahmen Zimmer / Other Rooms Income	0	0	0	0	0
9	<b>Total Room Rev.</b>	<b>1.616.220</b>	<b>1.795.800</b>	<b>1.975.380</b>	<b>2.154.960</b>	<b>2.334.540</b>
<b>F&amp;B PRIHODKI / F&amp;B EINNAHMEN / F&amp;B REVENUES</b>						
11	Hrana / Speisen (einschl. Getränke) / Food (incl.breakfast)	179.945	215.496	237.046	258.595	280.145
12	Pijača (lobi) / Getränke (Lobby) / Beverage (Lobby)	98.550	100.521	102.531	104.582	106.674
13	Banketi F&B / Banketts F&B / Banqueting F&B	49.275	50.261	51.266	52.035	52.815
14	<b>Skupaj F&amp;B / Zusammen F&amp;B / Total F&amp;B</b>	<b>327.770</b>	<b>366.278</b>	<b>390.843</b>	<b>415.212</b>	<b>439.634</b>
<b>KONFERENCE, WELLNES / KONFERENZEN, WELLNES / CONFERENCING, WELLNES</b>						
15	Oddajanje sob, oprema / Zimmeranmietung, Ausstattung / Room Rental, Equipment	0	0	0	0	0
16	Wellnes	0	0	0	0	0
17	Drugi prihodki / Sonstige Einnahmen / Other Incomes	0	0	0	0	0
18	<b>PRIHODKI SKUPAJ / GESAMTEINNAHMEN ABTEILUNG / TOTAL DEPARTMENT REVENUE</b>	<b>1.943.990</b>	<b>2.162.078</b>	<b>2.366.223</b>	<b>2.570.172</b>	<b>2.774.174</b>

## B) Stroški in GOP

## B) Kosten und GOP

## B) Expenses and GOP

<b>STROŠKI / KOSTEN / COSTS</b>						
<b>STROŠKI STORITEV SOBE / KOSTEN ZIMMERABTEILUNG / ROOM DEPARTMENT COSTS</b>						
19	Plače / Gehälter / Salaries	219.600	219.600	219.600	219.600	219.600
20	Drugi stroški (pranje, kozmetika) / Sonstige Kosten (Wäscherei, Kosmetik, usw.) / Other costs (laundry, cosmetics, etc.)	98.550	109.500	120.450	131.400	142.350
21	<b>Skupni stroški sobe / Insgesamt Zimmerkosten / Total room costs</b>	<b>318.150</b>	<b>329.100</b>	<b>340.050</b>	<b>351.000</b>	<b>361.950</b>
<b>Stroški F&amp;B / F&amp;B Kosten / F&amp;B Costs</b>						
22	Plače / Gehälter / Salaries	246.000	246.000	246.000	246.000	246.000
23	Stroški blaga / Warenkosten / Costs of goods	81.943	91.569	97.711	103.803	109.908
24	<b>Skupaj stroški F&amp;B / Insgesamt F&amp;B Kosten / Total F&amp;B costs</b>	<b>327.943</b>	<b>337.569</b>	<b>343.711</b>	<b>349.803</b>	<b>355.908</b>
<b>KONFERENCE, WELLNES / KONFERENZEN, WELLNESS / CONFERENCE, WELLNESS</b>						
25	Oddajanje sob, oprema / Zimmeranmietung, Ausstattung / Room Rental, Equipment	0	0	0	0	0
26	Wellnes	0	0	0	0	0
27	Ostali stroški / Sonstige Kosten / Other costs	0	0	0	0	0
28	<b>Skupaj konf. stroški / Insgesamt Kosten Konf. / Total conf. costs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
29	<b>SKUPNI STROŠKI POSLOVANJA / INSGESAMT ABTEILUNGSKOSTEN / TOTAL DEPARTMENT COSTS</b>	<b>646.093</b>	<b>666.669</b>	<b>683.761</b>	<b>700.803</b>	<b>717.858</b>
<b>NERAZPOREJENI STROŠKI POSLOVANJA / NICHT VERTEILTE GESCHÄFTSKOSTEN / UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENCES</b>						
30	Administrativni stroški / Administrationskosten & Sonstiges / Administrative & General	127.200	127.200	127.200	127.200	127.200
31	Prodaja in marketing / Verkauf & Marketing / Sales & Marketing	101.520	101.520	86.442	87.423	87.423
32	Stroški energije / Energiekosten (utility) / Energy (utility) costs	116.639	129.725	141.973	154.210	166.450
33	Stroški / Property Operations & Maintenance	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649
34	<b>NERAZPOREJENI STROŠKI SKUPAJ / INSGESAMT UNVERTEILTE KOSTEN / TOTAL UNDISTRIBUTED EXPENSES</b>	<b>365.359</b>	<b>378.844</b>	<b>376.423</b>	<b>390.057</b>	<b>402.722</b>
35	<b>STROŠKI SKUPAJ / INSGESAMT KOSTEN / TOTAL EXPENSES</b>	<b>1.011.452</b>	<b>1.045.514</b>	<b>1.060.184</b>	<b>1.090.860</b>	<b>1.120.580</b>
36	<b>XXX / BRUTTO BETRIEBSGEWINN / GROSS OPERATING PROFIT</b>	<b>932.538</b>	<b>1.116.564</b>	<b>1.306.039</b>	<b>1.479.311</b>	<b>1.653.593</b>
37	KOSMATI DONOS / BRUTTO BETRIEBSGEWINN % / GOP%	48	52	55	58	60



## 12. Trije scenariji poslovanja v prvem letu obratovanja hotela:

Povprečna letna zasedenost sob je izračunana na osnovi konservativne, realistične in optimistične predpostavke poslovanja v prvem letu.

### A.) Konservativni scenarij

45 % zasedenost sob letno, ADR 82 €

## Drei Geschäfts-szenarien im ersten Jahr des Hotelbetriebs:

Die Durchschnittsbelegung der Hotelzimmer pro Jahr wird aufgrund der konservativen, realistischen und optimistischen Voraussetzung der Geschäftstätigkeit im ersten Jahr berechnet.

### A.) Konservatives Szenarium

45% Belegung der Hotelzimmer/ Jahr, ADR 82 €

## Three Scenarios of Business Management in the First Year of Hotel Operation

The average room occupancy per year is calculated on the basis of the conservative, realistic and optimistic estimate of business operation in the first year.

### A.) Conservative scenario

45% room occupancy per year, ADR €82

120 sob / 120 Zimmer / 120 rooms	45% occ.	ADR 82 €
<b>PLS (Profit&amp;Loss Statement)</b>		
Št. Sob/leto 120x365 / Anzahl der Zimmer/Jahr 120x365 / No. rooms/year 120x365	43.800	
Ø 45% zasedenost / Ø 45% Belegung / Ø 45% occupancy	19.710	
<b>Prihodki poslovanja / Geschäftseinnahmen / Operating revenues</b>		
Sobni prihodki (Room Rev.) / Zimmereinnahmen (Room Rev.) / Room revenues		1.616.220
Prihodki hotelskega gost.( F&B Rev.) / Einnahmen Hotel-Gastronomie F&B Rev. / F&B revenues		327.770
<b>Skupni prihodki poslovanja / Ingesamt Geschäftseinnahmen / Total operating revenues</b>		<b>1.943.990</b>
<b>Stroški poslovanja / Geschäftskosten / Operating expenses</b>		
Stroški dela / Arbeitskosten / Labour costs (19+22*)		465.600
Stroški poslovanja / Geschäftskosten / Operating expenses (20+23*)		180.493
Nerazporejeni stroški / Nicht verteilte Kosten / Undistributed expenses (30+31+32+33*)		365.359
<b>Skupni stroški poslovanja / Ingesamt Geschäftskosten / Total operating costs</b>		<b>1.011.452</b>
<b>Bruto dobiček (GOP) / Brutto-Gewinn (GOP) / Gross operating profit (GOP)</b>		<b>932.538</b>
<b>Bruto dobiček (GOP) v % / Brutto-Gewinn (GOP) in % / Gross operating profit (GOP) in %</b>		<b>48</b>

\* Številčni podatki so vzeti iz tabele Simulacija izkaza poslovanja Rimskega vrelca na strani 38.

\* numerische Daten sind aus der Tabelle Simulation der Betriebsergebnisrechnung Rimski vrelc auf der Seite 38 entnommen worden.

\* The numbers are taken from the table Simulation of the Profit&Loss Statement (PLS) of Rimski Vrelec on page 38.

## Realistični scenarij

55 % zasedenost sob letno,  
ADR 82 €

## Realistisches Szenarium

55% Belegung der Hotelzimmer/  
Jahr, ADR 82 €

## Realistic scenario

55% room occupancy per year,  
ADR €82

120 sob / 120 Zimmer / 120 rooms	55% occ.	ADR 82 €
<b>PLS (Profit&amp;Loss Statement)</b>		
Št. sob/leto 120x365 / Anzahl der Zimmer/Jahr 120x365 / No. rooms/year 120x365	43.800	
Ø 55% zasedenost / Ø 55% Belegung / Ø 55% occupancy	24.090	
<b>Prihodki poslovanja / Geschäftseinnahmen / Operating revenues</b>		
Sobni prihodki (Room Rev.) / Zimmereinnahmen (Room Rev.) / Room revenues		1.975.380
Prihodki hotelskega gost. (F&B Rev.) / Einnahmen Hotel-Gastronomie F&B Rev. / F&B revenues		390.843
<b>Skupni prihodki poslovanja / Insgesamt Geschäftseinnahmen / Total operating revenues</b>		<b>2.366.223</b>
<b>Stroški poslovanja / Geschäftskosten / Operating expenses</b>		
Stroški dela / Arbeitskosten / Labour costs (19+22*)		465.600
Stroški poslovanja / Geschäftskosten / Operating expenses (20+23*)		218.161
Nerazporejeni stroški / Nicht verteilte Kosten / Undistributed expenses (30+31+32+33*)		367.423
<b>Skupni stroški poslovanja / Insgesamt Geschäftskosten / Total operating costs</b>		<b>1.060.039</b>
<b>Bruto dobiček (GOP) / Brutto-Gewinn (GOP) / Gross operating profit (GOP)</b>		<b>1.324.039</b>
<b>Bruto dobiček (GOP) v % / Brutto-Gewinn (GOP) in % / Gross operating profit (GOP) in %</b>		<b>55</b>

## Optimistični scenarij

65 % zasedenost sob letno,  
ADR 82 €

## Optimistisches Szenarium

65% Belegung der Hotelzimmer/  
Jahr, ADR 82 €

## Optimistic scenario

65% room occupancy per year,  
ADR €82

120 sob / 120 Zimmer / 120 rooms	65% occ.	ADR 82 €
<b>PLS (Profit&amp;Loss Statement)</b>		
Št. Sob/leto 120x365 / Anzahl der Zimmer/Jahr 120x365 / No. rooms/year 120x365	43.800	
Ø 65% zasedenost / Ø 65% Belegung / Ø 65% occupancy	28.470	
<b>Prihodki poslovanja / Geschäftseinnahmen / Operating revenues</b>		
Sobni prihodki (Room Rev.) / Zimmereinnahmen (Room Rev.) / Room revenues		2.334.540
Prihodki hotelskega gost. (F&B Rev.) / Einnahmen Hotel-Gastronomie F&B Rev. / F&B revenues		439.634
<b>Skupni prihodki poslovanja / Insgesamt Geschäftseinnahmen / Total operating revenues</b>		<b>2.774.174</b>
<b>Stroški poslovanja / Geschäftskosten / Operating expenses</b>		
Stroški dela / Arbeitskosten / Labour costs (19+22*)		465.600
Stroški poslovanja / Geschäftskosten / Operating expenses (20+23*)		252.258
Nerazporejeni stroški / Nicht verteilte Kosten / Undistributed expenses (30+31+32+33*)		402.722
<b>Skupni stroški poslovanja / Insgesamt Geschäftskosten / Total operating costs</b>		<b>1.111.580</b>
<b>Bruto dobiček (GOP) / Brutto-Gewinn (GOP) / Gross operating profit (GOP)</b>		<b>1.662.594</b>
<b>Bruto dobiček (GOP) v % / Brutto-Gewinn (GOP) in % / Gross operating profit (GOP) in %</b>		<b>60</b>

### 13. Vračilo investicije (ROI, Return on Investment)

Vračilo investicije je opredeljeno kot količnik med poslovnim izidom v določenem časovnem obdobju in vrednostjo investicije. V primeru hotela Rimski vrelec je podana ocena neto poslovnega izida v obdobju dvanajstih let poslovanja, v primerjavi z ocenjeno najvišjo in najnižjo investicijsko oceno. Neto dobiček (NOP) obdobja dvanajstih let je ocenjen na 13.200.000 € na osnovi predvidenega poslovanja hotela. Izračun upošteva 19-odstotni davek od dobička pravnih oseb (neto dobiček) in ne upošteva morebitnih finančnih obveznosti za poplačilo prejetih posojil.

### Investitionsrentabilität (Return on Investment - ROI)

Die Investitionsrentabilität ist als Quotient zwischen der Gewinn- und Verlustrechnung in einem bestimmten Zeitraum und dem Investitionswert festgelegt. Im Fall Hotel Rimski vrelec ist eine Bewertung der Netto Gewinn- und Verlustrechnung in einem Zeitraum von zwölf Jahren Geschäftstätigkeit gegeben, im Vergleich mit dem eingeschätzten höchster und niedrigster Investitionsbewertung. Netto-Gewinn (NOP) im Zeitraum von zwölf Jahren wird auf 13.200.000 € aufgrund der vorgesehenen Geschäftstätigkeit des Hotels eingeschätzt. Die Rechnung berücksichtigt 19 % Körperschaftssteuer (Netto-Gewinn) und die etwaigen finanziellen Verbindlichkeiten für die Tilgung erhaltener Kredite nicht.

### Return on Investment - ROI

Return on investment is defined as the ratio of net income during a specific period of time to the value of investment. For the Rimski Vrelec hotel, the estimated net income is given for a period of twelve operating years in comparison with the highest and the lowest investment estimate. Net operating profit (NOP) for the period of twelve years is estimated to €13,200,000 on the basis of the projected operation of the Hotel. The calculation includes a 19% corporate income tax (net profit), excluding potential financial obligations for the reimbursement of granted loans.

$$ROI = \frac{\text{Neto dobiček obdobja - Vrednost investicije} / \text{Netto-Gewinn vom Zeitraum - Investitionswert}}{\text{Vrednost investicije} / \text{Investitionswert}} \times 100$$

Net profit in the period - Value of investment / Value of investment

**Vrednost investicije**  
**6.580.000 €**,  
 doba 12 let,  
 NOP 13.200.000 €:

ROI = 100,61%,  
**ROI Letno = 5,97%**

**Vrednost investicije**  
**7.200.000 €**,  
 doba 12 let,  
 NOP 13.200.000 €

ROI = 83,33 %,  
**ROI letno = 5,18 %**

**Investitionswert**  
**6.580.000 €**,  
 Zeitraum 12 Jahre,  
 NOP 13.200.000 €:

ROI = 100,61%,  
**ROI jährlich = 5,97%**

**Investitionswert**  
**7.200.000 €**,  
 Zeitraum 12 Jahre,  
 NOP 13.200.000 €

ROI = 83,33 %,  
**ROI jährlich = 5,18 %**

**Value of investment**  
**€6,580,000**,  
 period of 12 years,  
 NOP €13,200,000:

ROI = 100.61%,  
**ROI/year = 5.97%**,

**Value of investment**  
**€7,200,000**,  
 period of 12 years,  
 NOP €13,200,000:

ROI = 83.33 %,  
**ROI/year = 5.18 %**,

V obeh variantah ocene višine investicije pri podanih predpostavkah izkazuje projekt finančno lukrativnost in za hotelirstvo primeren čas vračila investicije (med 10 in 20 let).

Bei den beiden Varianten der Eigenschätzung der Investitionsgröße bei gegebenen Voraussetzungen zeigt das Projekt die finanzielle Lukrativität und für das Hotelfach angemessene Zeit für die Investitionsrentabilität (zwischen 10 und 20 Jahren).

In both versions of the investment value estimate according to the given premises, the project shows financial profitability and an appropriate period of return on investment for the hospitality industry (between 10 and 20 years).

## 14. Zaključek

Revitalizacija hotelskega kompleksa Rimski vrelec je izjemna priložnost za investitorje v panogo turizma in hotelirstva. Simulacije poslovanja tudi pri konservativnih izhodiščih nedvomno kažejo na smiselnost in upravičenost naložbe tako za investitorje, ki že imajo v svojem naložbenem portfelju hotele, kakor tudi za nove vlagatelje v panogo. Poleg ocene bodočih donosov naložbo podpirajo še zgodovinska komponenta nekoč zelo uspešne in priznane destinacije, izjemne lastnosti vode, neokrnjena narava, lokalna kulinarika in tradicionalna gostoljubnost prebivalstva.

Projekt se v celoti vklaplja v strategijo razvoja turizma v Sloveniji, ki v svojem trženjskem delu posebej poudarja zelena, aktivna in zdrava doživetja in ima vse možnosti za rast in razvoj. Argument za naložbo predstavlja tudi podpora občine Ravne na Koroškem, ki bo nudila vlagateljem vso pomoč v okviru svojih pristojnosti.

## Abschluss

Die Revitalisierung des Hotelkomplexes Rimski vrelec ist eine phänomenale Gelegenheit für Investoren aus der Branche Tourismus und Hotelfach. Die Geschäftssimulationen deuten auch bei konservativen Ausgangspunkten zweifellos auf den Sinngehalt und die Berechtigung der Kapitalanlage für die Investoren, die in ihrem Kapital-Portfolio schon die Hotels besitzen, als auch für neue Investoren aus diese Branche. Neben der Einschätzung von künftigen Erträgen wird die Kapitalanlage auch von der historischen Komponente einst sehr erfolgreicher und anerkannter Destination, phänomenalen Wasserteigenschaften, unversehrter Natur, lokaler Kulinarik und traditioneller Gastfreundlichkeit der Bevölkerung unterstützt.

Das Projekt integriert sich ganz in die Strategie der Tourismusentwicklung in Slowenien, die in seinem Vermarktungsteil grüne, aktive und gesunde Erlebnisse betont und hat alle Möglichkeiten für das Wachstum und die Entwicklung. Ein Argument für die Kapitalanlage präsentiert auch die Unterstützung der Gemeinde Ravne na Koroškem, die den Investoren notwendige Hilfe im Rahmen ihrer Kompetenzen bieten wird.

## Conclusion

The revitalisation of the Rimski Vrelec Hotel Complex is an exceptional opportunity for investors in tourism and hospitality industries. Even with conservative premises, operation simulations clearly indicate a sound and justified investment, both for investors with other hotels in their investment portfolio and new investors in this industry. In addition to the estimate of future profitability, the investment is also supported by the historical background of once successful and esteemed destination, exceptional water properties, pristine nature, local gastronomy and traditional hospitality of local people.

The project is entirely integrated in the tourism development strategy in Slovenia that focuses especially on green, active and healthy activities in terms of marketing and has every opportunity for growth and development. Another argument in favour of the investment is the support of the Municipality of Ravne na Koroškem that will provide all assistance within its power to potential investors.

## 15. Uporabljena literatura in viri

1. Rimski vrelec, gradivo INTERREG IIIA Slovenija-Avstrija 2000–2006 in Služba Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko, Ljubljana/Dravograd, junij 2007.
2. Rimski vrelec, Informacijski katalog, Občina Ravne na Koroškem.
3. Prof. dr. sci. mag. Janez Kraševc, dr. med.: Balneološka ocena mineralne vode »Rimski vrelec« v Kotljah, Celje, Ravne, maj 2009.
4. Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, Tenth Revised Edition, American Hotel & Lodging Educational Institute, New York 2006.
5. Kohl & Partner, Hotel und Tourismus Consulting, Benchmarking in der Ferienhotellerie, Richwerte – Aussagekraft – Interpretation, Markus Burgsteiner, Kohl & Partner.
6. Holiday Inn University: General Manager Property Executive Training.
7. Hotel stars EU, Criteria 2015–2020, Bruselj, januar 2015.
8. Bogdan Lipovšek: Ocena upravičenosti investicije v hotel Jama na osnovi predvidenih prihodkov in stroškov poslovanja sobnega dela; Logatec, Postojna, marec 2015.

## Verwendete Literatur und Quellen

1. Rimski vrelec, Lehrmaterial INTERREG IIIA Slovenija-Avstrija 2000 – 2006 und Služba Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko, Ljubljana/Dravograd, Juni 2007.
2. Rimski vrelec, Informationskatalog, Gemeinde Ravne na Koroškem.
3. Prof. Dr.sci. Mag. Janez Kraševc, Dr.Med.: Balneološka ocena mineralne vode »Rimski vrelec« v Kotljah, Celje, Ravne, Mai 2009
4. Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, Tenth Revised Edition, American Hotel & Lodging Educational Institute, New York 2006.
5. Kohl & Partner, Hotel und Tourismus Consulting, Benchmarking in der Ferienhotellerie, Richwerte – Aussagekraft – Interpretation, Markus Burgsteiner, Kohl & Partner.
6. Holiday Inn University: General manager Property Executive Training,
7. Hotel stars EU, Criteria 2015 – 2020, Brussels, Januar 2015.
8. Bogdan Lipovšek: Ocena upravičenosti investicije v hotel Jama na osnovi predvidenih prihodkov in stroškov poslovanja sobnega dela; Logatec, Postojna, März 2015.

## Literature and Sources

1. Rimski vrelec, gradivo INTERREG IIIA Slovenija-Avstrija 2000 – 2006 in Služba Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko, Ljubljana/Dravograd, junij 2007. (Rimski Vrelec, Documentation INTERREG IIIA Slovenia-Austria 2000–2006 and Government Office for Local Self-Government and Regional Policy of the Republic of Slovenia; Ljubljana/Dravograd, June 2017.)
2. Rimski vrelec, Informacijski katalog, Občina Ravne na Koroškem. (Rimski Vrelec, Information Cataloge, Municipality of Ravne na Koroškem.)
3. Prof. dr.sci. mag. Janez Kraševc, dr. med.: Balneološka ocena mineralne vode »Rimski vrelec« v Kotljah, Celje, Ravne, maj 2009 (Janez Kraševc, MD, PhD, Balneological Evaluation of Mineral Water "Roman Spring" in Kotlje, Celje, Ravne, May 2009.)
4. Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, Tenth Revised Edition, American Hotel & Lodging Educational Institute, New York 2006.
5. Kohl & Partner, Hotel und Tourismus Consulting, Benchmarking in der Ferienhotellerie, Richwerte – Aussagekraft – Interpretation, Markus Burgsteiner, Kohl & Partner.
6. Holiday Inn University: General manager Property Executive Training,
7. Hotel Stars EU, Criteria 2015 – 2020, Brussels, January 2015.
8. Bogdan Lipovšek: Ocena upravičenosti investicije v hotel Jama na osnovi predvidenih prihodkov in stroškov poslovanja sobnega dela; Logatec, Postojna, marec 2015. (Evaluation of Eligibility of Investment in the Jama Hotel Based on Projected Operating Revenues and Expenses of Room Department; Logatec, Postojna, March 2015.)