Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 740/2013

Urteil vom 6. Mai 2015

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Karlen, Eusebio, Chaix, Kneubühler,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte
1. A. und B. C._____,
2. D.C._____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber,

gegen

Baukommission der Stadt Olten,
Dornacherstrasse 1, Postfach, 4603 Olten,
handelnd durch den Rechtsdienst der Stadt Olten,
Herr Stefan Hagmann, Stadthaus,
Dornacherstrasse 1, Postfach, 4603 Olten,

Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn,
Rechtsdienst, Rötihof,
Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn.

Gegenstand
Widerruf einer Baubewilligung, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands,

Beschwerde gegen das Urteil vom 19. Juli 2013 des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn.

Sachverhalt:

A.
D. C._____ reichte am 23. Dezember 2007 als Bauherr und Architekt bei der Baukommission der Stadt Olten das Gesuch ein, den Umbau des Dachgeschosses des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 3427 in Olten zu bewilligen. Diese Parzelle befindet sich unmittelbar südlich der Bahnlinie Olten-Biel, grenzt auf der östlichen Seite an die Aare und steht im Eigentum der Eltern des Bauherrn, A. und B. C._____ (Eigentümer).

B.
Am 14. April 2008 erteilte die Baukommission dem Bauherrn die verlangte Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Unter anderem wurde der Bauherr verpflichtet, die Ausführungspläne der Fassaden zur Kontrolle und Genehmigung einzureichen.

B.a. Am 31. August 2008 reichte der Bauherr die verlangten Fassadenpläne (datierend vom 24. August 2008) ein, die gegenüber den ursprünglichen Plänen bezüglich der Fassadengestaltung erhebliche Änderungen vorsahen. Unter der Bezeichnung Ḟassade neuẇurde vermerkt, dass die Eindeckung der Giebelfassaden, Lukarnen sowie des Dachs neu in M̈etallblech Legierung Kupfer-Alu, Farbe: Materialfarbe Natur, unbehandelt mattäusgeführt werde. Im ursprünglichen Baugesuch war die Dacheindeckung mit Ziegeln vorgesehen. Am 9. September 2008 reichte der Bauherr dem damaligen Bauverwalter der Stadt Olten per E-Mail das Bild eines Gebäudes ein, dessen Fassade mit der vorgesehenen Legierung aus Kupfer und Aluminium (T̈ECU Gold̈) verkleidet war, und bemerkte dazu, das Material glänze anfänglich und werde dann mit der Zeit matt. Im Protokoll Nr. 135 der Baukommission vom 1. Dezember 2008 wird zur Materialisierung des Daches ausgeführt, es handle sich um eine Art Mantel aus Aluminium und Kupfer, der über das Gebäude gestülpt werde; nach ungefähr einem Jahr an der Witterung werde sich die heutige Farbe in ein mattes Erscheinungsbild wandeln.
Die Herstellerin des Materials T̈ECU Gold b̈estätigte in ihrem Schreiben vom 14. April 2010, dass der Bauherr anlässlich einer Besprechung bei der Bauverwaltung im Dezember 2008 (Kalenderwoche 52) telefonisch ihren technischen Berater E._____ kontaktiert habe, der dem Bauverwalter über das Langzeitverhalten des Materials hinsichtlich Farbveränderung und Oxidation Auskünfte erteilt und daraufhin mitgeteilt habe, dass der Bauverwalter das Material definitiv genehmigt habe.
Gemäss den schriftlichen Angaben eines ehemaligen Mitglieds der Baukommission, hat diese an einer Sitzung zwischen Januar und März 2009 nach der Vorlage eines Musters den Glanzgrad des Materials T̈ECU Gold b̈esprochen, wobei von den Mitgliedern der Kommission keine Einwände gegen dieses Material geäussert worden seien. Die Baukommission traf diesbezüglich jedoch keinen formellen Beschluss und erteilte dafür auch keine schriftliche Bewilligung.

B.b. Am 16. März 2009 teilte der Bauherr der Baudirektion mit, die Dachkonstruktion weiche geringfügig von den eingereichten Plänen ab. Daraufhin wurde die ausgeführte Baute von einem Vermessungsbüro überprüft. Gemäss dem der Baudirektion am 10. April 2009 eingereichten Ergebnis dieser Überprüfung wurden das Dach knapp 1 m länger, der First 25 cm höher und die Lukarnen 2 m2 grösser ausgeführt als im Baugesuch bewilligt. Weiter wurde das 3. Obergeschoss in Abweichung von den bewilligten Plänen nicht als offenes Galeriegeschoss ausgeführt, da der Geschossboden des 3. Obergeschosses (ausser bei der westlichen Lukarne) bis an die Dachfläche und die östliche Lukarne gebaut wurde. Zudem wurde an der nordseitigen Giebelfassade ein 7,30 m langer Balkon angebracht. Nach einem am 22. April 2009 angeordneten Baustopp verfügte die Baukommission am 8. Juni 2009, der Bauherr habe verschiedene Abweichungen von den bewilligten Plänen zu korrigieren. So habe er bis zum 1. September 2009 das Dach zu verkürzen, die Aussenwände der Lukarnen der bewilligten Dachfläche anzupassen, den Dachausbau in ein offenes Galeriegeschoss abzuändern und den Balkon an der nordseitigen Giebelfassade zu entfernen. Zur Begründung führte die Baukommission zusammengefasst an, im Baubewilligungsverfahren habe eine knappe Mehrheit der Baukommission nach intensiv und kontrovers geführter Diskussion über Ausmass von Dach und Lukarne entschieden, das Baubewilligungsverfahren fortzuführen. Da das eher ungewöhnlich dimensionierte Dach und die Lukarnen nicht übermässig aus dem Umfeld hervorstehen dürften, seien die bewilligten Pläne diesbezüglich als äusserste Grenze anzusehen. Eine weitere Äufstockungdes Bauvorhabens sei daher nicht hinnehmbar. Hingegen könne der um 25 cm erhöhte First so verbleiben, da diese Abweichung eher unbedeutend sei und ein Rückbau unverhältnismässig wäre.
Gegen die Verfügung der Baukommission vom 8. Juni 2009 erhob der Bauherr anwaltlich vertreten am 22. Juni 2009 beim Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Beschwerde. In der Folge stellte er am 3. Juli 2009 bei der Baukommission ein Wiedererwägungsgesuch mit den Anträgen, den umstrittenen Balkon und das ausgeführte Galeriegeschoss mit vorgeschlagenen Änderungen (Entfernung des Bodens im Galeriebereich, so dass der Boden nicht bis zu den Lukarnenfronten geht) zu genehmigen. Dabei gab der Bauherr an, er werde gemäss dem Beschluss der Baukommission vom 8. Juni 2009 das Dach kürzen und die Lukarnen anpassen.
Die Baukommission beschloss am 6. Juli 2009 mit knapper Mehrheit, die im Wiedererwägungsgesuch vorgeschlagenen Massnahmen in Bezug auf das Galeriegeschoss zu akzeptieren, hingegen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend der Teile, welche die äussere Erscheinung betreffen, festzuhalten.
Mit Eingabe vom 22. Juli 2009 stellte der Bauherr dem BJM im Be-schwerdeverfahren gegen den Beschluss

der Baukommission vom 8. Juni 2009 die neuen Anträge, den verlangten (am 6. Juli 2009bestätigten) Rückbau des Balkons auf der Nordseite des Gebäudes im Galeriegeschoss aufzuheben und im Übrigen den Wiedererwägungsentscheid der Baukommission vom 6. Juli 2009 zu bestätigen. In der Folge teilte der Bauherr dem BJM mit, er habe im Aussenbereich das Dach und die Lukarnen nach Rücksprache mit der Baudirektion den bewilligten Massen anpassen lassen, was vom Geometer (am 3. September 2009) verifiziert worden sei.
Das BJD führte am 18. November 2009 einen Augenschein durch. In diesem Zeitpunkt war das Dach der streitbetroffenen Baute bereits vollständig mit dem Material T̈ECU Goldv̈erkleidet. Mit Verfügung vom 10. August 2010 hiess das BJD die Beschwerde des Bauherrn insoweit gut, als es die von der Baukommission verweigerte nachträgliche Bewilligung für den Balkon im zweiten Dachgeschoss erteilte. Gleichzeitig widerrief das BJD jedoch aufsichtsrechtlich die Baubewilligung für die Lukarnen und ordnete deren Beseitigung bis am 31. Dezember 2010 bzw. deren Reduktion auf das rechtlich zulässige Mass gestützt auf eine neu einzuholende Baubewilligung an. Gegen diese Verfügung erhob der Bauherr Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn.

B.c. Mit Verfügung vom 14. September 2010 forderte die Baukommission den Bauherrn auf, innert drei Wochen ein Baugesuch für die nicht bewilligte Dacheindeckung mit goldglänzendem Blech einzureichen. Dagegen erhob der Bauherr beim BJD eine Beschwerde mit der Begründung, die Dacheindeckung sei bereits bewilligt worden. Das BJD wies die Beschwerde am 15. Februar 2011 ab. Der Bauherr erhob dagegen eine Beschwerde, welche das Verwaltungsgericht am 8. März 2011 insoweit guthiess, als es die angefochtenen Verfügungen aufhob, soweit darin das Einreichen eines Baugesuchs verlangt wurde. Zur Begründung führte das Verwaltungsgericht an, das geforderte Gesuch sei mit den geänderten Plänen der Baubehörde bereits zugestellt worden, welche diese Pläne nun endlich zu publizieren und dann förmlich darüber zu befinden habe. Mit Verfügung vom gleichen Tag sistierte das Verwaltungsgericht das bei ihm hängige Verfahren gegen die Verfügung des BJD vom 10. August 2010 bezüglich des Widerrufs der Bewilligung der Lukarnen bis zum Entscheid der Baubehörden über die Dacheindeckung.
Am 24. März 2011 wurde das Baugesuch gemäss den Ausführungsplänen vom 24. August 2008 publiziert. Innert Frist gingen zwei Einsprachen ein, die jedoch wieder zurückgezogen wurden.
Die Baukommission bewilligte in seiner Verfügung vom 18. Juli 2011 die in der Projektänderung vorgeschlagene Eindeckung des Dachs mit Blech anstatt mit Ziegeln, verlangte jedoch, dass die (bereits angebrachte) goldglänzende Einkleidung des Dachgeschosses in einer Weise verändert bzw. behandelt werden müsse (neues Blech oder matter Anstrich), dass von ihr keine störenden Wirkungen (Blendungen etc.) ausgehen und sie gleichmässig dunkel-matt erscheine. Zur Begründung führte die Baukommission aus, die ohne gültige Bewilligung ausgeführte Dacheindeckung verstosse gegen das Eingliederungsgebot. Zwar mattiere die verwendete Kupfer-Alu Legierung gemäss den Angaben des Herstellers auf dem Internet (Stand 5. Juli 2011) schon bald nach der Verarbeitung zu einer warmgoldenen Oberfläche ohne Glanz. Das Material habe jedoch seit dessen Anbringung vor rund zwei Jahren nur minimalst mattiert, weshalb die Blendwirkung nach wie vor sehr stark sei. Das umgebende Steinacker-Quartier sei geprägt von einer homogenen Struktur. Die dortigen Häuser stammten aus den 1910er und 1920er Jahren und seien sogenannte Baumeisterhäuser. Die golden glänzende Materialisierung des Daches vermöge sich nicht in diese Typologie einzuordnen.
Der Bauherr und die Eigentümer fochten diese Verfügung mit einer Beschwerde an, die das BJD am 8. November 2012 abwies, soweit es darauf eintrat. Dagegen erhoben der Bauherr und die Eigentümereine Beschwerde beim Verwaltungsgericht, welches dieses Beschwerdeverfahren mit dem sistierten Verfahren betreffend die Lukarnen vereinigte und die beiden Beschwerden mit Entscheid vom 19. Juli 2013 abwies.

C.
Die Eigentümer und der Bauherr (Beschwerdeführer) beantragen dem Bundesgericht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Juli 2013 aufzuheben.
Die Stadt Olten ersucht um Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht stellt den Antrag, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführer halten in ihrer Replik an den gestellten Anträgen fest.
Der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung hat der Beschwerde am 15. Oktober 2013 die aufschiebende Wirkung zuerkannt.
In der Folge reichten die Beschwerdeführer dem Bundesgericht in zwei Eingaben zum Nachweis der zwischen-

zeitlich eingetretenen Oxidation des Dachbelages neuere Fotografien der umstrittenen Baute ein.
Am 6. Mai 2015 hat das Bundesgericht in öffentlicher Sitzung über die Beschwerde beraten.

Erwägungen:

1.
Der bloss kassatorische Antrag der Beschwerdeführer auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids ist im Rahmen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich zulässig (BGE 133 II 409 E. 1.4 S. 414 f. mit Hinweisen). Zudem ergibt sich aus der Begründung der Beschwerde, dass die Beschwerdeführer den Verzicht auf den Widerruf der Baubewilligung bezüglich der Lukarnen und den Verzicht auf die Anordnungen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich der Lukarnen und der Dachverkleidung anstreben, weshalb insoweit ein Antrag in der Sache vorliegt.
Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

2.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil grundsätzlich den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann diesen berichtigen oder ergänzen, wenn er offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG; BGE 137 III 226 E. 4.2 mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist willkürlich, wenn die kantonalen Gerichte das ihnen dabei zustehende Ermessen überschritten haben, weil sie z.B. erhebliche Beweise ausser Acht gelassen oder aus solchen offensichtlich unhaltbare Schlüsse gezogen haben (BGE 136 III 552 E. 4.2 S. 560 mit Hinweisen).

2.2. Vor Bundesgericht können neue Tatsachen und Beweismittel nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Dies kann zutreffen, wenn eine Partei durch Verfahrensmängel der Vorinstanz am rechtzeitigen Einreichen von Beweismitteln gehindert wurde. Unzulässig ist dagegen das Nachreichen von Beweismitteln, die ohne Weiteres schon im kantonalen Verfahren hätten vorgebracht werden können und sollen (Urteil 8C 202/2015 vom 21. Mai 2015 E. 1.3; vgl. auch BGE 136 III 123 E. 4.4.3 S. 129).
Die Beschwerdeführer reichen dem Bundesgericht mit der Beschwerde als neues Beweismittel bezüglich der Kosten des angeordneten Rückbaus der Lukarnen namentlich eine Schätzung vom 12. September 2013 ein. An sich hätte es den Beschwerdeführern oblegen, eine solche Kostenschätzung bereits im vorinstanzlichen Verfahren einzureichen. Sie machen jedoch geltend, sie hätten eine solche Schätzung nicht mehr rechtzeitig einreichen können, weil die Vorinstanz das Verfahren bezüglich des Rückbaus der Lukarnen sistiert und später direkt das Urteil gefällt habe, ohne zuvor die Wiederaufnahme des Verfahrens verfügt zu haben. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, die nachträglich erstellte Kostenschätzung im bundesgerichtlichen Verfahren zuzulassen. Gleiches gilt für das Schreiben der F._____ AG vom 9. September 2013, das sich zur technischen Seite des Rückbaus der Lukarnen äussert.

2.3. Tatsachen oder Beweismittel, welche sich auf das vorinstanzliche Prozessthema beziehen, jedoch erst nach dem angefochtenen Entscheid eingetreten oder entstanden sind (sog. echte Noven), können nicht durch den vorinstanzlichen Entscheid veranlasst worden sein und sind somit im bundesgerichtlichen Verfahren unzulässig (BGE 133 IV 342 E. 2.1 S. 344; 139 III 120 E. 3.1.2 S. 123; Urteil 2C 614/2014 vom 5. Mai 2015 E. 2.3 mit weiteren Hinweisen). Das Bundesgericht untersucht somit nur, ob der angefochtene Entscheid im Zeitpunkt seines Ergehens rechtmässig war. Seitherige rechtserhebliche Veränderungen des Sachverhaltes können vom Bundesgericht nicht berücksichtigt werden, sondern gegebenenfalls Anlass für ein neues Gesuch bzw. ein Wiedererwägungsgesuch auf kantonaler bzw. kommunaler Ebene geben (Urteil 2C 317/2013 vom 14. Januar 2014 E. 1.5; vgl. auch: BGE 125 II 217 E. 3a S. 221 und E. 5 hiernach).
Die von den Beschwerdeführern nach Ablauf der Beschwerdefrist am 29. Januar 2015 und am 2. April 2015 eingereichten Fotos, welche die nach dem Erlass des angefochtenen Urteils eingetretene Oxidation des Dachmaterials zeigen, sind als echte Noven im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zu berücksichtigen.

2.4. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht werden (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. c und d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt jedoch nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 138 I 49 E. 7.1; je mit Hinweisen).

3.
Die Vorinstanz hat im Unterschied zum BJD auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet.
Die Beschwerdeführer sehen darin eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Sie stellen zudem auch im bundesgerichtlichen Verfahren den Antrag auf Vornahme eines Augenscheins.

3.1. Zur Beurteilung der Eingliederung von Bauten in ihre Umgebung ist ein Augenschein ein geeignetes Beweismittel. Die Beschwerdeführer weisen zu Recht darauf hin, dass Fotos, allgemein zugängliche - oft bearbeitete - Aufnahmen im Internet, aber auch der von der Vorinstanz erwähnte Blick aus dem Zugfenster die Wirklichkeit nicht vollständig wiedergeben und deshalb einen Augenschein nicht ohne weiteres zu ersetzen vermögen. Vorliegend ist jedoch nicht zu beurteilen, wie sich der umstrittene Umbau an genau bestimmten Orten - etwa hinsichtlich Schattenwurf oder Reflexionen - auswirkt. Umstritten ist einzig seine allgemeine Eingliederung in die bestehende Siedlungsstruktur. Diesbezüglich ist jedoch ein Augenschein nicht erforderlich, weil vom Bauobjekt in den Akten und wegen seiner grossen Bekanntheit auch im Internet eine Vielzahl von Aufnahmen aus verschiedensten Blickwinkeln existieren. Die Bilder wurden zudem zu verschiedenen Zeitpunkten aufgenommen und vermitteln auch einen Eindruck von der Alterung des Dachs. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz ohne Willkür zum Schluss gelangen, ein Augenschein vermöge ihre Überzeugung nicht zu ändern, und deshalb den diesbezüglichen Antrag abweisen, ohne Art. 29 Abs. 2 BV zu verletzen
(vgl. BGE 134 I 140 E. 5.3 S. 148).

3.2. Diese Erwägungen gelten auch für das bundesgerichtliche Verfahren. Es ist deshalb auf die Vornahme eines Augenscheins zu verzichten.

4.
Streitgegenstand bilden einerseits der vom Bau- und Justizdepartement am 10. August 2010 verfügte Widerruf der Baubewilligung vom 14. April 2008, soweit sie die beiden Lukarnen betrifft, und die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Anderseits betrifft er die von der Baukommission Olten am 18. Juli 2011 verfügte Verweigerung der Bewilligung für die goldglänzende Materialisierung des Dachs und die Pflicht diese so anzupassen, dass das Dach keinerlei störende Wirkungen (Blendungen etc.) auf seine Umgebung hervorruft und gleichmässig dunkel-matt erscheint. Dagegen bilden die Grösse des Dachs und die innere Gestaltung des Dachgeschosses, insbesondere des Galeriegeschosses, nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.
Die Beschwerdeführer sehen im erwähnten Widerruf der Baubewilligung für die Lukarnen einen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben sowie das Willkürverbot (Art. 9 BV). Ausserdem werfen sie der Vorinstanz bei der Prüfung dieser Frage verschiedene Verletzungen des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) vor. Der Befehl zur Beseitigung bzw. Reduktion der Lukarnen auf das rechtlich zulässige Mass widerspricht nach Auffassung der Beschwerdeführer der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV).
Soweit die kantonalen Behörden eine nachträgliche Bewilligung für die bestehende Einkleidung des Dachgeschosses verweigern, rügen die Beschwerdeführer eine ungenügende Sachverhaltsabklärung und eine willkürliche Anwendung der Eingliederungsvorschrift von Art. 63 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) sowie einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und die Kunstfreiheit (Art. 21 BV). Überdies verstosse die Pflicht zur Herstellung des rechtmässigen Zustands auch in diesem Punkt gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) und das Willkürverbot (Art. 9 BV).

Nachfolgend ist zunächst die Zulässigkeit des Widerrufs der Baubewilligung hinsichtlich der Lukarnen zu prüfen (E. 5-8). Danach ist die Bewilligungsfähigkeit der bestehenden Einkleidung des Dachgeschosses zu beurteilen (E. 9). Entsprechend dem gefundenen Ergebnis stellt sich schliesslich die Frage der Zulässigkeit der getroffenen Anordnungen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (E. 10 und 11).

5.

5.1. Nach § 22 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Solothurn vom 15. November 1970 (VRG) können Verfügungen und Entscheide durch die zuständige Behörde oder die Aufsichtsbehörde abgeändert oder widerrufen werden, falls sich die Verhältnisse geändert haben oder, sofern Rückkommensgründe bestehen, überwiegende Interessen dies erfordern (Abs. 1). Vorbehalten bleiben Verfügungen und Entscheide, die nach besonderen Vorschriften oder der Natur der Sache nach nicht oder nur unter erschwerten Voraussetzungen widerrufen werden können (Abs. 2).
Gestützt auf diese Bestimmung hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn die rechtskräftige Baubewilligung der Stadt Olten vom 14. April 2008 bezüglich der Lukarnen aufsichtsrechtlich widerrufen. Die Beschwerdeführer bestreiten zu Recht nicht, dass das BJD als Aufsichtsbehörde zum Widerruf der Baubewilligung zuständig war. Es durfte gemäss § 35 Abs. 1 VRG im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens eine solche Abänderung zum Nachteil der Beschwerdeführer (reformatio in peius) vornehmen.

5.2. Der Widerruf ist aufgrund der ursprünglichen Fehlerhaftigkeit der Baubewilligung erfolgt und kann daher als Rücknahme bezeichnet werden (Martin Bertschi, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Alain Griffel [Hrsg.], 3. Aufl. 2014, N. 16 der Vorbem. zu § 86a-86d VRG; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, S. 231 Rz. 1035). Die Vorinstanz zieht zur Auslegung von § 22 VRG die allgemeinen Grundsätze bei, welche die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Widerruf von Verfügungen aufgestellt hat. Danach kann eine materiell unrichtige Verfügung nach Eintritt der Rechtskraft nur zurückgenommen werden, wenn das Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts jenes am Vertrauensschutz überwiegt. Diesem kommt in der Regel der Vorrang zu, und die fehlerhafte Verfügung ist nicht widerrufbar, wenn durch diese ein subjektives Recht begründet worden oder die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem die gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, oder wenn der Private von einer ihm durch die Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat. Diese Regel gilt allerdings nicht absolut; auch in diesen drei Fällen kann
ein Widerruf in Frage kommen, wenn er durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten ist (BGE 137 I 69 E. 2.3 S. 71 f. und E. 2.6. S. 74 mit Hinweisen). Dem Vertrauensschutz kommt somit in der Regel dann eine vorrangige Bedeutung zu, wenn eine Person gutgläubig, d.h. im berechtigten Vertrauen auf eine Verfügung, erhebliche Investitionen getätigt und Werte geschaffen hat, die mit dem Widerruf der Verfügung vernichtet würden (Urteil 1C 14/2008 25. Februar 2009 E. 5.2, in: URP 2009 S. 185; vgl. auch Urteil 1C 573/2014 vom 29. April 2015 E. 2.3).

5.3. Wie die Beschwerdeführer zu Recht geltend machen, ist die Baubewilligung für die Lukarnen in einem Verfahren erteilt worden, in dem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren (vgl. BGE 107 Ib 35 E. 4c S. 39 f.). Der Bauherr hat von der Baubewilligung auch bereits Gebrauch gemacht und dabei erhebliche Investitionen getätigt (vgl. bezüglich der Gutgläubigkeit E. 7 hiernach), weshalb diese Bewilligung nach der erwähnten Rechtsprechung zu den in der Regel unwiderruflichen Verfügungen zählt. Eine Rücknahme ist daher nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Wahrung besonders wichtiger öffentlicher Interessen erforderlich ist (vgl. E. 5.2 hiervor).

5.4. Die Vorinstanz hat dies im angefochtenen Entscheid zwar nicht ausdrücklich festgestellt. Ausserdem hat sie die Frage, ob der Widerruf durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse gerechtfertigt wird, mit jener vermengt, ob der Wiederherstellungsbefehl verhältnismässig sei. Da bezüglich beider Fragen jedoch eine ähnliche Interessenabwägung vorzunehmen ist (vgl. E. 10.5 hiernach), geht aus dem angefochtenen Urteil genügend klar hervor, von welchen Überlegungen sich die Vorinstanz hat leiten lassen. Die Beschwerdeführer waren somit in der Lage, sich gegen das vorinstanzliche Urteil in sachgerechter Weise zur Wehr zu setzen,

weshalb keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliegt (BGE 136 I 229 E. 5.2 S. 236).

5.5. Damit ist jedoch noch offen, ob die Vorinstanz den Widerruf der Baubewilligung für die Lukarnen als statthaft erachten durfte. Zur Beurteilung dieser Frage ist zunächst zu prüfen, inwiefern die bewilligten Lukarnen gegen objektives Recht verstossen und welche öffentlichen Interessen damit verfolgt werden. Anschliessend ist die Abwägung mit den entgegenstehenden privaten Interessen vorzunehmen.

6.
Nach Auffassung der Vorinstanz verstossen die beiden erstellten Lukarnen aufgrund ihrer Grösse einerseits gegen Gestaltungsvorschriften. Anderseits höhlten sie auch die Ausnutzungsvorschriften aus, weil sie eine vom Gesetzgeber nicht gewollte intensive Nutzung des zweiten Dachgeschosses ermöglichten.

6.1. Nach § 63 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) haben sich namentlich Bauten typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist (Abs. 1); Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (Abs. 2).
Das BJD gelangte zum Schluss, die Lukarnen verletzten § 63 KBV in eklatanter und schwerwiegender Weise. Da sie sich über die ganze Höhe des Dachs erstreckten, wirkten sie in ihrer Dimension äusserst auffällig und stächen hinsichtlich Volumen und Formgebung aus den sie umgebenden Bauten heraus. Diese störende Wirkung werde durch die prominente Lage am Aareufer noch verstärkt, sei doch das Dach mit den Lukarnen von weit her sichtbar. Die Vorinstanz schloss sich dieser Beurteilung an.

6.2. Die Beschwerdeführer machen zu Recht nicht geltend, dass diese Ansicht der kantonalen Instanzen auf einer willkürlichen Anwendung von § 63 KBV beruhe. Hingegen bestreiten sie die Schwere des Gesetzesverstosses. Sie wenden zwar zutreffend ein, dass bezüglich der Beurteilung der Einordnung das goldglänzende Material ausser Betracht zu bleiben habe, da in diesem Punkt eine Abdunkelung angeordnet worden sei. Es trifft auch zu, dass die Umgebung des Baugrundstücks - abgesehen von den Wohnbauten - aufgrund der vorbeiführenden Bahnlinie und der Umfahrungsstrasse keinen einheitlichen Charakter aufweist. Diese Umstände ändern indessen nichts daran, dass die Lukarnen einen in die Augen springenden Mangel der Eingliederung aufweisen, den die kantonalen Instanzen ohne in Willkür zu verfallen als gravierend ansehen durften.

6.3. Neben der allgemeinen Eingliederungsvorschrift in § 63 KBV stellt § 64 KBV besondere gestalterische Anforderungen an Dachaufbauten. Danach sind Räume über dem ersten Dachgeschoss möglichst giebelseitig zu belichten. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte über dem ersten Dachgeschoss sind verboten (Abs. 1). Die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf - im Aufriss gemessen - nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen (Abs. 2).
Die Vorinstanz erklärte, der Dachraum der umstrittenen Baute weise zwei Geschosse auf und könne daher entgegen der ursprünglichen Auffassung der Baukommission nicht als eingeschossig bezeichnet werden. Da sich die bewilligten Lukarnen über beide Dachgeschosse erstreckten, verletzten sie § 64 Abs. 1 KBV. Dieser Verstoss sei besonders schwerwiegend, weil er eine dachseitige Belichtung des zweiten Dachbodens ermögliche und damit zu einem zweiten vollwertig zur Wohnnutzung geeigneten Dachgeschoss führe. Dies widerspreche diametral den Absichten des Gesetzgebers, der keine Vergrösserung der nicht anrechenbaren Wohnflächen im Dach habe ermöglichen wollen.

6.4. Die Beschwerdeführer bestreiten zwar den Verstoss gegen § 64 Abs. 1 KBV nicht, erachten ihn hingegen nicht als gravierend. Sie machen geltend, dass ihnen die sich über zwei Geschosse erstreckenden Lukarnen keine ausnützungsmässigen Vorteile verschafften, da sie in Respektierung von § 64 Abs. 1 KBV anstatt vertikal auch horizontal hätten angeordnet werden können. Mit dieser Argumentation übersehen die Beschwerdeführer, dass für das zweite Dachgeschoss auch horizontal angeordnete Lukarnen unzulässig sind, da nach dem zitierten Gesetzeswortlaut von § 64 Abs. 1 KBV dieses Geschoss möglichst giebelseitig belichtet werden soll. Damit wird zwar dessen Nutzung als Wohnraum nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch erheblich eingeschränkt. Die Vorinstanz ist daher nicht in Willkür verfallen, wenn sie den Verstoss gegen § 64 Abs. 1 KBV vor allem mit Blick auf die Ausnützung als schwerwiegend qualifizierte. Die Bedeutung dieser Norm liegt indessen, wie

ihre Einordnung unter den Gestaltungsvorschriften zeigt, auch im ästhetischen Bereich. Sie verbietet im oberen Bereich des Dachs Aufbauten und Einschnitte, weil hier Aufbauten besonders auffallen und das Aussehen eines Gebäudes entsprechend erheblich verunstalten können. Wird dieses Verbot
nicht nur durch eine Lukarne auf der Höhe des zweiten Dachbodens verletzt, sondern durch eine solche, die sich über das erste und zweite Dachgeschoss erstreckt und damit zweigeschossig wirkt, erscheint dieser Verstoss angesichts des durch das grosse Volumen entstehenden Blickfangs als schwerwiegend. Im Ergebnis ist daher die vorinstanzliche Gewichtung des Verstosses nicht zu beanstanden.

6.5. Nach Auffassung der Vorinstanz verletzen die Lukarnen auch § 64 Abs. 2 KBV, da bei der Bestimmung von deren Fläche entgegen der Ansicht der Baukommission der Stadt Olten auch die Umrandungen zu berücksichtigen seien. Die Beschwerdeführer zeigen nicht auf, inwiefern diese Auslegung willkürlich sein sollte. Allerdings hält auch die Vorinstanz die Überschreitung der nach § 64 Abs. 2 KBV erlaubten Fläche nur für geringfügig und für sich allein nicht für ausreichend, um einen Widerruf der Baubewilligung zu rechtfertigen.

7.
Bezüglich der privaten Interessen ist zu prüfen, ob der Bauherr die Lukarnen in berechtigtem Vertrauen auf die ihm erteilte Baubewilligung errichten durfte und er damit gutgläubig handelte.

7.1. Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in das Handeln staatlicher Behörden, so z.B. in behördliche Verfügungen und Auskünfte (BGE 137 I 69 E. 2.5.1 S. 72 f. mit Hinweisen). Nicht berechtigt ist das Vertrauen eines Bürgers in eine behördliche Auskunft, wenn er ihre Unrichtigkeit ohne weiteres hat erkennen können (vgl. BGE 137 II 182 E. 3.6.2 S. 193 mit Hinweisen). Ob dies zutrifft, hängt davon ab, ob von ihm erwartet werden konnte, die behördliche Auskunft anhand der anwendbaren Regelungen zu überprüfen und dabei ihre Unrichtigkeit zu erkennen. Bei der Beantwortung dieser Frage sind namentlich die Ausbildung bzw. die Kenntnisse des betroffenen Bürgers und die Aufgabe und Funktion der Behörde zu berücksichtigen, welche die Auskunft erteilte. Das Bundesgericht hat bezüglich des Vorschlags einer Prüfungskommission, die Musikprüfung unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu wiederholen, angenommen, der Musikschüler dürfe sich als Nichtjurist auf die Aussagen der Prüfungsexperten und der -kommission grundsätzlich ohne Konsultation der Prüfungsverordnung verlassen, da es primär Aufgabe der Prüfungskommission gewesen sei, die Verordnung zu
konsultieren und den Widerspruch zum vorgeschlagenen Vorgehen zu erkennen (BGE 137 I 69 E. 2.5.2 S. 73 f.). Gleiches hat bezüglich einer Behörde zu gelten, die im Rahmen eines Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens die gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen und das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat, wie dies im Kanton Solothurn zutrifft (vgl. Urteil 2C 960/2013 vom 28. Oktober 2014 E. 4.3.1). Auf die von der zuständigen Behörde erteilte Baubewilligung für den Neubau eines Schweinestalls darf sich daher grundsätzlich auch ein Bauherr verlassen, der aufgrund seiner Ausbildung als diplomierter Agraringenieur ETH die Möglichkeit gehabt hätte, die Rechtswidrigkeit des beantragten Neubaus zu erkennen. Aufgrund dieser Möglichkeit darf jedoch bei der Bemessung des Vertrauensschadens ein Abzug wegen Selbstverschuldens vorgenommen werden (vgl. Urteil 2C 960/2013 vom 28. Oktober 2014 E. 4.3 i.V.m. E. 4.6.5). Das Vertrauen in eine Baubewilligung ist in der Regel jedenfalls insoweit begründet, als im Baubewilligungsverfahren eine Tat- oder Rechtsfrage Gegenstand einer besonders eingehenden Ermittlung war (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, S. 227 Rz. 104; MOOR/POLTIER, Droit administratif, Bd. II, 3. Aufl. 2011, S. 395). Dagegen darf ein Bauherr nicht auf eine Baubewilligung vertrauen, wenn er die Behörde bei der Einreichung des Baugesuchs bezüglich der Baurechtswidrigkeit des Bauprojekts z.B. mit ungenauen Planunterlagen oder missverständlichen Formulierungen bösgläubig in die Irre führte (BGE 98 Ib 241 E. 4b S. 250 f.; 93 I 390 E. 2 S. 394 f.; Urteil 1C 355/2010 vom 19. November 2010 E. 5.1; vgl. auch Urteil 2C 960/2013 vom 28. Oktober 2014 E. 4.3.2).

7.2. In E. 3.4 des angefochtenen Urteils führte das Verwaltungsgericht zusammengefasst aus, zwar könne sich der Bauherr in Bezug auf die Bemessung der Lukarnen auf die Baubewilligung vom 14. April 2008 berufen. Wie gesehen könne aber auch ein gutgläubiger Bauherr zum Rückbau verpflichtet werden. In Bezug auf das Galeriegeschoss sei er indes selber von der erteilten Baubewilligung abgewichen. Er habe nach dem Baustopp in seiner Stellungnahme vom 3. Mai 2009 noch angegeben, er habe dem Unternehmer wegen der Dachmehr-

breite mitgeteilt, er könne die Abweichungen nur akzeptieren, falls diese von der Baubehörde bewilligt würden. Im Zusammenhang mit der dreifachen Herausforderung, nebst einem 100%-Job gleichzeitig Bauherr, Architekt und Bauleiter zu sein, erkenne er sein Verschulden darin, die Situation nicht richtig eingeschätzt zu haben. In der Meinung, das Projekt würde sich noch im Rahmen des Gesetzes bewegen, seien teilweise Projektänderungen ohne Absprache mit der Behörde vorgenommen worden. Er sei ausserstand gewesen zu erkennen, welche Änderungen der Behörde hätten gemeldet werden müssen. Diese Angabe erachtete das Verwaltungsgericht als nicht glaubhaft, da ein erfahrener Architekt sich hätte bewusst sein müssen, dass selbst
gesetzeskonforme Änderungen je nach ihrem Ausmass zu melden und unter Berücksichtigung des Drittschutzes zu publizieren seien.

7.3. Aus diesen Erwägungen leiten die Beschwerdeführer ab, die Vorinstanz sei in Bezug auf die Realisierung der bewilligten Lukarnen von der Gutgläubigkeit des Bauherrn ausgegangen. Das Stadtpräsidium der Stadt Olten wendet in seiner Vernehmlassung ein, aus dem angefochtenen Urteil könne keine Gutgläubigkeit des Bauherrn herausgelesen werden, da die Vorinstanz festgehalten habe, einem erfahrenen Architekten sei schwerlich Glauben zu schenken, wenn er behaupte, er sei sich äll dessenïicht bewusst gewesen. Das Verwaltungsgericht führte in seiner Vernehmlassung aus, es habe in E. 3.4 des angefochtenen Urteils angedeutet, dass die Gutgläubigkeit des Bauherrn, der Architekt sei, mehr als fraglich sei.

7.4. Aus E. 3.4 des angefochtenen Urteils geht hervor, dass die Vorinstanz davon ausging, der Bauherr habe als Architekt wissen müssen, dass auch gesetzeskonforme Abweichungen von den bewilligten Plänen nicht ohne Rücksprache mit der Baubehörde hätten vorgenommen werden dürfen. Dies ergibt sich auch aus der Baubewilligung vom 14. April 2008, in der ausgeführt wurde, dass Abweichungen von den eingereichten Planunterlagen genehmigungspflichtig sind.Demnach musste der Bauherr die Bewilligungsbedürftigkeit von Planabweichungen kennen. Allein daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, er habe die Unzulässigkeit der erstellten Lukarnen gekannt oder kennen müssen, zumal er ihre anfänglichen Abweichungen von den bewilligten Plänen nachträglich beheben liess. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Baukommission bei der Erteilung der Baubewilligung am 14. April 2008 die Lukarnen deshalb als mit dem in § 64 Abs. 1 KBV vorgesehenen Verbot von Dachaufbauten über dem ersten Dachgeschoss vereinbar erachtete, weil sie davon ausging, der Dachraum könne als offen (bzw. eingeschossig) gelten, da er durch den an zwei Seiten offenen Geschossboden nicht unterteilt werde. Entsprechend führte die Baukommission in ihrer Verfügung vom 8. Juni 2009 zum
Rückbau des erweiterten Galeriegeschosses aus, sie habe der Dachraumvergrösserung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der gesamte Dachaufbau als hoher eingeschossiger Dachraum mit zwischen den Giebelfassaden eingespanntem Galeriegeschoss ausgebildet sei; die hohen Dachlukarnen dürften nicht durch Geschossdecken unterteilt sein, sondern müssten den gesamten Dachraum belichten. Von einer solchen Belichtung des gesamten Dachraums bzw. von einem eingeschossigen Raum kann wohl kaum mehr gesprochen werden, wenn gemäss dem tatsächlich ausgeführten Geschossboden und dem Vorschlag im Wiedererwägungsgesuch vom 3. Juli 2009 auf den Durchbruch im Westbereich des fraglichen Bodens mit einer Breite von ca. 1,60 m verzichtet und im Bereich beider Lukarnen nur ein relativ kleiner Durchblick belassen bzw. geschaffen werden soll. Der Bauherr musste daher spätestens im Zeitpunkt, als er in seinem Wiedererwägungsgesuch eine entsprechende Ausgestaltung des Ġaleriegeschossesḃeantragte, erkennen, dass damit die von der Baukommission angenommene Grundlage für die Beachtung des in § 64 Abs. 1 KBV vorgesehenen Verbots von Dachaufbauten über dem ersten Dachgeschoss kaum mehr gegeben war, zumal er als diplomierter Architekt im Bauwesen über Sachkunde
verfügt und er damals anwaltlich vertreten war (vgl. Urteil 1C 23/2014 vom 24. März 2015 E. 7.2). Demnach hat der Bauherr seine Vertrauensposition geschwächt, indem er am Ġaleriegeschossïn Abweichung von den bewilligten Plänen wesentliche Änderungen vornehmen liess, die für ihn erkennbar die Rechtmässigkeit der bewilligten Lukarnen in Frage stellten und er daher insoweit erhebliche Zweifel haben musste. Dennoch kann nicht von der Bösgläubigkeit des Bauherrn ausgegangen werden, da er sich in seinem Wiedererwägungsgesuch ausdrücklich auf den Standpunkt stellte, der Ġaleriegeschosscharakterẅerde (weiterhin) beibehalten und die Baukommission die vorgeschlagene Ausführung des Ġaleriegeschossesäm 6. Juli 2009 - wenn auch nur mit knapper Mehrheit - genehmigte. Aus dem angefochtenen Urteil ergibt sich nicht, dass der Bauherr die Baukommission dabei bezüglich der (weiteren) Zulässigkeit der Lukarnen absichtlich in die Irre führte.

8.

8.1. Die kantonalen Instanzen erachteten die genannten Baurechtsverletzungen bezüglich der Lukarnen gesamthaft als so schwerwiegend, dass den Interessen an der Durchsetzung der Rechtsordnung ein höheres Gewicht zukomme als denjenigen der Beschwerdeführer am Fortbestand der Baubewilligung. Deren Widerruf sei daher gerechtfertigt.

8.2. Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe die erforderliche Interessenabwägung nicht mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt, sondern kurzerhand dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften den Vorrang eingeräumt. Insbesondere habe sie ihrem Vertrauen in eine rechtskräftige Baubewilligung nicht die gebührende Beachtung geschenkt und ausserdem übersehen, dass der Widerruf als reformatio in peius im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens erfolgt sei.

8.3. Nach der bereits angeführten Rechtsprechung gilt eine Baubewilligung, von der bereits Gebrauch gemacht worden ist, grundsätzlich als unwiderruflich. Ein Widerruf kommt nur in Betracht, wenn besonders wichtige öffentliche Interessen beeinträchtigt werden (vgl. E. 5.2 hiervor). Dazu werden die Interessen am Schutz von Polizeigütern wie der Sicherheit und Gesundheit von Personen gezählt (vgl. BGE 127 II 306 E. 7a S. 314; Urteile des Bundesgerichts vom 1. Juni 1983 E. 5b, in: ZBl 1984 S. 131, und vom 17. Februar 1971 E. 6, in: ZBl 1971 S. 478; vgl. auch Urteil 1C 726/2013 vom 24. November 2014 E. 4). Demgegenüber rechtfertigt eine Verletzung von Ästhetikvorschriften im Allgemeinen einen Widerruf einer Baubewilligung, von der bereits Gebrauch gemacht worden ist, nicht. Unter Umständen kann jedoch auch die Verunstaltung einer geschützten Landschaft, eines Ortsbildes oder eines Baudenkmals derart schwer wiegen, dass ein Zurückkommen auf eine Baubewilligung zulässig ist, freilich in der Regel nur gegen angemessene Entschädigung (Urteil des Bundesgerichts vom 1. Juni 1983 E. 5b, in: ZBl 1984 S. 131; BGE 103 Ib 204 E. 4b S. 207 f.; vgl. auch: Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 5. Aufl. 1976, S. 253; Zaugg/Ludwig,
Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, N. 5 zu Art. 43, die als Beispiel eine Gefährdung ästhetischer Werte von hoher Bedeutung nennen). Beim Entscheid darüber, ob besonders wichtige Interessen vorliegen, muss den kantonalen Behörden ein gewisser Ermessensspielraum gelassen werden (Urteile des Bundesgerichts vom 7. Juli 1965 E. 5a, in: ZBl 1966 S. 81, und vom 17. Februar 1971 E. 4, in: ZBl 1971 S. 477; vgl. auch Urteil 1C 355/2010 vom 19. November 2010 E. 3.5).

8.4. Die beiden Lukarnen, die sich über zwei Dachgeschosse erstrecken, verstossen nach den vorstehenden Ausführungen (vgl. E. 6 hiervor) in mehrfacher und schwerwiegender Weise gegen allgemeine und speziell auf Lukarnen ausgerichtete Gestaltungsvorschriften. Ausserdem drohen sie, die vom Gesetzgeber gewollte beschränkte Nutzung des Dachgeschosses zu unterlaufen. Die Fehlerhaftigkeit beschränkt sich somit nicht auf die Missachtung einer allgemeinen Ästhetikvorschrift, die nach der erwähnten Rechtsprechung grundsätzlich keinen Widerruf einer Baubewilligung rechtfertigt, von der Gebrauch gemacht worden ist. Hinzu kommt, dass gemäss den unbestrittenen Angaben der Baukommission in ihren Verfügungen vom 8. Juni 2009 und vom 18. Juli 2011 das umliegende Steinackerquartier von einer homogenen Struktur mit Baumeisterhäusern aus den 1910er und 1920er Jahren geprägt ist. Die umstrittenen Lukarnen stehen zu dieser homogenen Baustruktur an speziell exponierter Stelle in einem eklatanten Widerspruch. Die Vorinstanz durfte daher von einer erheblichen Beeinträchtigung öffentlicher Interessen ausgehen, zumal Baumeisterhäuser im Ensemble als Zeugen einer früheren Verstädterungsphase aus denkmalpflegerischer Hinsicht von Bedeutung sein können. Zudem ist das Vertrauen des Bauherrn in die Rechtmässigkeit der bewilligten Lukarnen nur beschränkt schützenswert, weil er das 3. Obergeschoss entgegen den bewilligten Plänen nicht als offenes Galeriegeschoss ausführen liess, obwohl er erkennen musste, dass damit die von der Baukommission angenommene Grundlage für die Zulässigkeit der Lukarnen in Frage gestellt wurde (vgl. E. 7.4 hiervor). Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz im Ergebnis kein Bundesrecht verletzt, wenn sie die öffentlichen Interessen am Widerruf der Baubewilligung bezüglich der Lukarnen trotz der zum Teil heterogenen weiteren Umgebung des Baugrundstücks als derart gewichtig qualifizierte, dass sie das private in erster Linie finanzielle Interesse am Fortbestand der Baubewilligung überwiegen. Dieses Interesse wird dadurch relativiert, dass die Beschwerdeführer gemäss § 22 Abs. 3 VRG für den Schaden, der ihnen aus dem Widerruf entsteht, Ersatz beanspruchen können, soweit sie ihre Aufwendungen gutgläubig getätigt und den Widerruf nicht mitverursacht haben (vgl. zu den Voraussetzungen dieser Vertrau-

enshaftung: Urteil 2C 960/2013 vom 28. Oktober 2014 E. 3.5 und 4).
Der Widerruf der Baubewilligung für die Lukarnen beruht demnach weder auf einer willkürlichen Anwendung kantonalen Rechts, noch verstösst er gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV).

9.
Der Prüfung bedarf weiter, ob die Bedeckung des Dachgeschosses mit dem Material T̈ECU Goldb̈ewilligungsfähig ist.

9.1. In seiner Verfügung vom 18. Juli 2011 bewilligte die Baukommission die in der Projektänderung vorgeschlagene Eindeckung des Dachs mit Blech anstatt mit Ziegeln, verlangte jedoch, dass die (bereits angebrachte) goldglänzende Einkleidung des Dachgeschosses in einer Weise verändert bzw. behandelt wird (neues Blech oder matter Anstrich), dass von ihr keine störende Wirkung (Blendungen etc.) ausgeht und sie gleichmässig dunkel-matt erscheint.
Die Vorinstanz schützte diese Verweigerung der Bewilligung des verwendeten Materials, weil von ihm eine störende Wirkung ausgehe, die dem Eingliederungsgebot gemäss § 63 KBV widerspreche (vgl. dazu E. 6.1 hiervor). Durch die verwendete Einkleidung des Dachgeschosses werde das Quartierbild beeinträchtigt, da das Dach vor allem bei Sonnenschein stark glänze und aus der Umgebung heraussteche; überdies erzeuge es unerwünschte Blendungen und betone das ohnehin schon übermächtige Dach noch zusätzlich.

9.2. Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz diesbezüglich eine ungenügende Sachverhaltsermittlung sowie eine willkürliche Anwendung von § 63 KBV vor. Sie bestreiten zwar nicht, dass das Dachgeschoss zufolge des glänzenden Belags auffällt und einen Gegensatz zur bereits bestehenden Überbauung schafft. Sie sehen darin aber eine architektonische Qualität. Der Umbau setze bewusst dem Alten etwas Neues entgegen und stelle damit eine von § 63 Abs. 1 KBV anerkannte zeitgemässe Bauweise dar. Die Beschwerdeführer weisen auch darauf hin, dass das Dach mittlerweile zu einem Wahrzeichen, ja zu einem identitätsstiftenden Objekt Oltens geworden sei. Aus diesem Grund sei es denn auch in der Broschüre Ẅohnstrategie des Oltner Stadtratsv̈om 13. Mai 2013 abgebildet.

9.3. Es ist den Beschwerdeführern darin zuzustimmen, dass § 63 KBV eine Erneuerung bestehender Siedlungsstrukturen mit modernen architektonischen Elementen nicht ausschliesst. So finden sich in der Nähe des umstrittenen Objekts Gebäude, deren Fassaden (nicht jedoch Dächer) mit kräftigen und bisher wohl nicht quartierüblichen Farben angestrichen wurden. Entsprechend könnte eine gelbe Farbe eines ansonsten quartierüblichen Daches gestützt auf § 63 KBV wohl nicht von vornherein untersagt werden. Die Vorinstanz hält denn auch fest, dass weniger der Farbton der verwendeten Dacheinkleidung störe als der Umstand, dass dadurch das übermächtige Dach zu sehr in Erscheinung trete. Tatsächlich kann das verwendete goldglänzende Material aus einzelnen Richtungen, die - wie auf dem Bild der erwähnten Broschüre - den Blick nur auf einen Teil des Dachgeschosses freigeben, attraktiv wirken. Das Dach ist indessen vor allem von der neuen Umfahrungsstrasse und Fussgängerverbindung über die Aare her uneingeschränkt sichtbar und nimmt von dort aus gesehen eine prominente Stellung ein. Wenn die Vorinstanzen zum Schluss gelangen, dass aus dieser Perspektive die goldene Einkleidung das ohnehin schon übermächtig wirkende Dachgeschoss noch zusätzlich betone
und dadurch unvorteilhaft von der Umgebung abhebe, ist das sachlich ohne weiteres vertretbar und damit nicht willkürlich.

9.4. Die Beschwerdeführer weisen zwar zu Recht darauf hin, dass Grösse und Form des Dachs von der Gemeinde bewilligt wurden. Gerade das grosse zugelassene Dachvolumen hätte aber den Bauherrn dazu veranlassen müssen, bei der Wahl des Materials für seine Einkleidung der Einordnung in die Umgebung in erhöhtem Masse Rechnung zu tragen. Unter dem Gesichtspunkt der Eingliederung im Sinne von § 63 KBV durfte die Vorinstanz auch davon absehen, die Blendwirkung des Dachmaterials und die in der Zwischenzeit eingetretene Mattierung näher abzuklären. Denn es steht fest und wird auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten, dass das Dach im Zeitpunkt des Erlasses des angefochtenen Urteils weiterhin stark auffiel. Ob nachträglich eine erhebliche natürliche Nachdunkelung des Dachbelages erfolgte, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen (vgl. E. 2.3 hiervor).

9.5. Die Verweigerung der Baubewilligung für die Einkleidung des Dachgeschosses verletzt auch nicht die von den Beschwerdeführern angerufene Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und Kunstfreiheit (Art. 21 BV). Sie legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, dass das gewählte Material Ausdruck künstlerischer Betätigung wäre noch dass die Pflicht zur Wahl eines anderen Stoffs ihre Eigentumsbefugnisse in übermässiger Weise einschränken sollte. Die kantonalen Instanzen durften demnach der erstellten Dachverkleidung die Bewilligungsfähigkeit absprechen, ohne die geltend gemachten verfassungsmässigen Rechte zu verletzen.

10.

10.1. Nach dem Ausgeführten sind die Einkleidung des Dachgeschosses und die beiden Lukarnen materiell rechtswidrig. Die Beschwerdeführer stellen zu Recht nicht in Frage, dass unter diesen Umständen die Baukommission und das Bau- und Justizdepartement gestützt auf § 151 und § 152 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands treffen durften.

10.2. Bei der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu beachten. Dazu gehören insbesondere die Grundsätze des Vertrauensschutzes (Art. 5 Abs. 3 BV) und der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV). Nach der Rechtsprechung kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Das Gleiche gilt, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6 S. 35). Aber auch der Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat, kann sich auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn dadurch erwachsenen Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f.).

10.3. Die Vorinstanz kam gestützt auf diese Grundsätze zum Schluss, dass der Rückbau der Lukarnen auf das gesetzlich zulässige Mass geboten sei. Die von den Beschwerdeführern vorgeschlagenen milderen Massnahmen überzeugten nicht. Ebenso wenig sei zu beanstanden, wenn die Baukommission eine Behandlung des für das Dachgeschoss verwendeten goldglänzenden Materials verlange. Diese Massnahme sei milder als die Beseitigung der Einkleidung. Da der Dachbelag trotz erheblichen Zeitablaufs immer noch störe, gehe es nicht an, auf eine weitere Mattierung zu warten.

10.4. Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht vor, die Verhältnismässigkeit der beiden fraglichen Wiederherstellungsmassnahmen nicht genügend umfassend geprüft zu haben. Namentlich ihre hohen Kosten seien ausser Acht gelassen worden. Der angeordnete Rückbau der Lukarnen führe ausserdem zu statischen Problemen, welchen die Vorinstanz keine Beachtung geschenkt habe. Sie habe zudem übersehen, dass die Verletzung von § 64 KBV auch durch einen wesentlich einfacher zu bewerkstelligenden Rückbau des Galeriegeschosses behoben werden könnte. Die angeordnete Mattierung der Einkleidung des Dachgeschosses sei angesichts der von selbst eintretenden Nachdunkelung weder erforderlich noch sei der verlangte Farbanstrich zur Behebung des festgestellten Verstosses geeignet. Die Vorinstanz habe ausserdem nicht genügend berücksichtigt, dass der Bauherr angesichts der Untätigkeit der Baubehörde von der Zulässigkeit der gewählten Materialisierung habe ausgehen dürfen und nun in diesem Vertrauen zu schützen sei.

10.5. Wiegt ein Verstoss gegen Bauvorschriften so schwer, dass er den Widerruf einer Baubewilligung, von der bereits Gebrauch gemacht worden ist, rechtfertigt, erscheint es nur folgerichtig, dass auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt wird. Die in der Beschwerde ins Feld geführten statischen Probleme, die bei einem Rückbau der Lukarnen auftreten, vermögen das sehr grosse öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Rechtsordnung nicht beiseite zu schieben. Die Beschwerdeführer belegen ihre Behauptung, dass die erforderliche Verkleinerung der Lukarnen einen Totalabbruch des Dachgeschosses zur Folge haben müsste, nicht näher, und es ist nicht ersichtlich, weshalb der angeordnete Rückbau technisch nicht möglich sein sollte.

Auch dem dafür anfallenden - voraussichtlich sehr hohen - finanziellen Aufwand kommt kein ausschlaggebendes Gewicht zu, wenn berücksichtigt wird, dass dem Bauherr aufgrund des Widerrufs der Baubewilligung gemäss § 22 Abs. 3 VRG auch für die Abbruchkosten ein Entschädigungsanspruch zusteht, soweit er gutgläubig gehandelt hat (vgl. Urteil 2C 960/2013 vom 28. Oktober 2014 E. 4.5).
Schliesslich erklärt die Vorinstanz den Rückbau der Lukarnen mit Grund als das einzige Mittel, das die schwerwiegenden Verstösse gegen §§ 63 und 64 KBV zu beheben vermag. Die Beschwerdeführer schlagen als mildere Massnahme die Reduktion der Bodenfläche im Galeriegeschoss auf das ursprünglich bewilligte Mass vor. Damit würde jedoch einzig die Ausnützung des Dachgeschosses etwas reduziert, das von aussen sichtbare Volumen der Lukarnen jedoch nicht verringert. Die schwerwiegende Verletzung der genannten Gestaltungsvorschriften würde mit der vorgeschlagenen Änderung des Galeriegeschosses daher nicht behoben.
Aus diesen Gründen verstösst der angeordnete Rückbau der Lukarnen auf das rechtlich zulässige Mass nicht gegen die Eigentumsgarantie und das Verhältnismässigkeitsprinzip.

11.

11.1. Nach Auffassung der Vorinstanz ist auch die Rechtsverletzung, welche die goldene Einkleidung des Dachgeschosses bewirkt, erheblich und das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entsprechend gross. Die Beschwerdeführer vermögen diese Beurteilung, die aufgrund des bereits zur Bewilligungsfähigkeit Ausgeführten (E. 9 hiervor) einleuchtet, nicht in Frage zu stellen.

11.2. Auch Gesichtspunkte des Vertrauens- bzw. Gutglaubensschutzes stehen dem Wiederherstellungsbefehl nicht entgegen. Die Vorinstanz führte dazu aus, dass eine schriftliche Bewilligung für das golden glänzende Material nicht vorliege. Zwar habe die Baubehörde nach Einreichung entsprechender Pläne, wohl auf die Bezeichnung m̈attünd N̈aturäbstellend und in Erwartung einer entsprechenden Veränderung längere Zeit nicht reagiert. Dies berechtige den erfahrenen Bauherrn aber nicht, diese geänderten Pläne (ohne eine formelle Genehmigung) zu realisieren, zumal in der Baubewilligung vom 14. April 2008 in Ziff. II.1 ausdrücklich darauf hingewiesen worden sei, dass Abweichungen von den eingereichten Plänen genehmigungspflichtig seien. Aus den Akten lasse sich nicht rekonstruieren, ob einzelne Mitglieder der Baubehörde bezüglich des vorgesehenen Dachmaterials mündliche Zusagen gemacht hätten. Selbst wenn dies zutreffe, könnten solche Zusagen keine Genehmigungswirkung entfalten, weil einzelne Mitglieder der Bauverwaltung oder der Baukommission nicht zuständig seien, mündliche Bewilligungen zu erteilen. Dass im Bauverfahren Bewilligungen nie mündlich erfolgen, habe dem Bauherrn als Architekten klar sein müssen. Dies wird von den
Beschwerdeführern nicht bestritten. Vielmehr gehen auch sie davon aus, dass der Bauherr über das notwendige Wissen verfügte, um zu erkennen, dass die ausgeführte Materialisierung nie formell bewilligt wurde. Damit ist bezüglich möglicher mündlicher Zusagen vor dem Anbringen des Materials ein Verstoss gegen den Vertrauensschutz zu verneinen, weil nach Treu und Glauben nur auf Auskünfte einer Amtsstelle vertrauen darf, wer sie als zuständig betrachten durfte (BGE 137 II 182 E. 3.6.2 S.193). Nach den vorinstanzlichen Feststellungen konnte der Bauherr zwar aus dem nachträglichen Verhalten der Baubehörde schliessen, dass sie mit einer den eingereichten Fassadenplänen entsprechenden Dacheindeckung aus Blech anstatt aus Ziegeln einverstanden war. Auf diesen Plänen war als Material jedoch eine matte Kupfer-Alu-Legierung vorgesehen. Entsprechend ging die kommunale Baubehörde gemäss den Angaben des Bauherrn und der Herstellerfirma davon aus, dass der ursprünglich goldene Farbton der Oberfläche des Materials T̈ECU Goldsc̈hon bald nach der Verarbeitung am Objekt mattiere und sich bei freier Bewitterung allmählich zu einer goldbraunen Oberfläche entwickle. Die Baubehörde verhielt sich daher nicht widersprüchlich, wenn sie zunächst die
erwartete baldige natürliche Mattierung des bereits angebrachten (aber noch nicht bewilligten) Materials abwartete und dagegen erst einschritt, als auch nach mehreren Jahren nur eine geringe Mattierung eintrat. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer können unzutreffende oder unpräzise Angaben eines Herstellers bzw. Lieferanten auch bezüglich eines neuen Materials, dessen langfristigen Eigenschaften noch nicht bekannt sind, dem Bauherrn keine berechtigte Vertrauensgrundlage verschaffen. Dieser muss vielmehr damit rechnen, dass die Baubehörde zur Durchsetzung der Bauvorschriften die Bewilligung für ein solches Material verweigert bzw. widerruft, wenn der Bauherr gestützt auf Angabe der Herstellerin im Bewilligungsverfahren Aussagen bezüglich der farblichen Entwicklung macht, die sich als unzutreffend erweisen. Das entsprechende Risiko hat daher der Bauherr zu tragen, der bei einer Fehlinformation des Lieferanten allenfalls gegen diesen rechtlich

vorgehen kann.

11.3. Die Beschwerdeführer kritisieren, der Wiederherstellungsbefehl sei unverhältnismässig. Die hohen Kosten einer sofortigen Mattierung des Verkeidungsmaterials seien unzumutbar, weil diese im erforderlichen Mass mit der Zeit von selber eintrete.

11.4. Auch wenn die Dacheinkleidung in den Jahren nach der Installation etwas matter wurde, glänzte sie im Zeitpunkt des Erlasses des vorinstanzlichen Entscheids immer noch stark und verletzte deshalb, wie ausgeführt (E. 9 hiervor), die anwendbaren Gestaltungsvorschriften. Die Vorinstanz verstiess daher nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, wenn sie in diesem Zeitpunkt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangte. Die seither eingetretene natürliche Mattierung, welche die Beschwerdeführer mit ihren nachträglich eingereichten neuen Aufnahmen belegen wollen, ist im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen (vgl. E. 2.3 hiervor).

11.5. Es bleibt dem Bauherrn überlassen, auf welche Weise er die erforderliche Abdunkelung der Einkleidung des Dachgeschosses herbeiführen will. Um die Verhältnismässigkeit des Wiederherstellungsbefehls zu gewährleisten, haben die kantonalen Instanzen ausdrücklich erklärt, dass sie nicht die Beseitigung der Einkleidung verlangen, sondern ein geeigneter Neuanstrich ausreiche.

11.6. Die Beschwerdeführer machen geltend, ein solcher Anstrich sei keine geeignete Massnahme, weil er nicht haltbar und zudem mit übermässigen Kosten verbunden sei. Die Vorinstanz habe in diesem Punkt den Sachverhalt offensichtlich unzutreffend festgestellt und im Übrigen dadurch, dass sie sich mit den Einwänden der Beschwerdeführer nicht auseinandersetzte, ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

11.7. Im angefochtenen Entscheid sind die Erwägungen bezüglich der Haltbarkeit eines Farbanstrichs zwar knapp gehalten. Aus ihnen geht jedoch hervor, dass sich die Vorinstanz der Auffassung des Bau- und Justizdepartements (BJD) anschloss, das aufgrund näheren Abklärungen zum Ergebnis kam, ein Farbanstrich zur Abdunkelung der Dacheinkleidung sei möglich. Zudem erklärte das Verwaltungsgericht, es messe der bei ihm neu eingereichten Erklärung der G._____ AG vom 20. November 2012, wonach von einem Anstrich abzuraten sei, keine ausschlaggebende Bedeutung zu. Die Vorinstanz ist damit ihrer Begründungspflicht in ausreichender Weise nachgekommen.

11.8. Das BJD hat sich bei seinem Entscheid auf Auskünfte von H._____ abgestützt, der von einer Haltbarkeit eines Dachanstrichs von 20-25 Jahren ausging, wenn Sikakolor 6630 mit dem Bindemittel Fluorpolymer verwendet werde. Dem Einwand der Beschwerdeführer, dass ihnen mehrere Unternehmer von einem Anstrich des Dachs abrieten, hielt H._____ entgegen, die angefragten Unternehmen würden keine Fluorpolymer-Farbanstriche verwenden; es sei deshalb verständlich, dass sie von einem Anstrich abrieten. Angesichts der grossen Dachfläche, des erforderlichen dunklen Farbtons und der vielen Übergänge sowie Anschlüsse im Blechdach äusserte allerdings die G._____ AG in ihrem Schreiben vom 20. November 2011 auch bei Verwendung von Sikakolor 6630 erhebliche Bedenken zur Haltbarkeit eines Anstrichs. Wenn die Vorinstanz die Beurteilung eines Fachmanns, die dieser aufgrund von durchgeführten Tests und einer Besichtigung des Dachgeschosses gibt, für glaubwürdiger hält als die schriftliche Auskunft der Herstellerfirma des Bindemittels, ist dies nicht unhaltbar. Eine offensichtlich unzutreffende Sachverhaltsfeststellung liegt deshalb in diesem Punkt nicht vor.

11.9. Die in der Beschwerde angeführten hohen Kosten für einen Neuanstrich des Dachgeschosses lassen die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht als unverhältnismässig erscheinen, zumal der Bauherr die bestehende Dachverkleidung ohne vorherige Baubewilligung anbringen liess und er auch aus dem nachträglichen Verhalten der Baubehörde höchstens auf die vorläufige Duldung des Materials schliessen durfte, soweit es gemäss den Angaben des Bauherrn bzw. der Materialherstellerin mattierte, was jedoch nicht zutraf (vgl. E. 11.2 hiervor). Der Bauherr konnte daher bezüglich der Rechtmässigkeit des Dachbelags nicht als gutgläubig gelten, weshalb die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands ein erhöhtes Gewicht beimessen und die den Beschwerdeführern erwachsenen

Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen durften (vgl. E. 10.2 hiervor). Wenn die kantonalen Instanzen allerdings ausdrücklich erklären, dass zur Behebung der Rechtsverletzung ein Farbanstrich ausreiche und sie dabei von dessen Dauerhaftigkeit für 20-25 Jahre ausgehen, werden sie vom Bauherrn nicht eine Erneuerung des Anstrichs nach wenigen Jahren verlangen können, falls ihre
Annahme nicht zutreffen sollte. Die Anordnung einer solchen Nachbesserung widerspräche Treu und Glauben und erschiene angesichts der hohen Kosten als unverhältnismässig.

11.10. Die angeordnete Wiederherstellungspflicht ist offen formuliert. Wenn der rechtmässige Zustand mit einem Anstrich hergestellt werden soll, wird die Baukommission die Wahl der Farbe noch zu genehmigen haben. Sie muss ausserdem eine neue Frist für die Ausführung der Arbeiten ansetzen. Dabei könnte angesichts gewisser Unsicherheiten über Wirkung und Dauerhaftigkeit eines Anstrichs auch in Betracht gezogen werden, diesen zunächst auf einen Teil des Dachgeschosses zu beschränken, um weitere Erfahrungen zu sammeln.

11.11. Die Rügen der Beschwerdeführer, die sie gegen die Pflicht zur Anpassung der Dacheinkleidung erheben, erweisen sich demnach ebenfalls nicht als stichhaltig.

12.
Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in allen Punkten als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang sind die bundesgerichtlichen Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen (vgl. Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4’000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.
Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen.

4.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Baukommission der Stadt Olten, dem Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn und dem Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. Mai 2015

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Gelzer